

DÉPARTEMENT DE LA  
CHARENTE MARITIME

-----  
ARRONDISSEMENT  
DE ROCHEFORT

-----  
CANTON DE ROYAN

-----  
COMMUNE DE ROYAN

EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 19.165

L'An Deux Mille Dix-Neuf, le 10 décembre, à 18 h 00, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Patrick MARENGO, Maire.

**DATE DE LA CONVOCATION**

Le 04 décembre 2019

**DATE D'AFFICHAGE**

Le 04 décembre 2019

**ÉTAIENT PRÉSENTS** : M. Patrick MARENGO, M. Jean-Paul CLECH, Mme Éliane CIRAUD-LANOUE, M. Philippe CAU, Mme Marie-Noëlle PELTIER, M. Gérard FILOCHE, Mme Marie-José DAUZIDOU, Mme Nelly SERRE, Mme Dominique BERGEROT, M. Daniel COASSIN, adjoints,

Mme Dominique BARRAUD-DUCHÉRON, M. Didier BESSON, Mme Alexandra COUDIGNAC, M. Jean-Michel DENIS, Mme Marie-José DOUMECQ, M. Julien DURESSAY, Mme Dominique GACHET, Mme Thérèse GORDON'S, M. Bruno JARROIR, Mme Régine JOLY, M. Gérard JOUY, M. Gilbert LOUX, M. Denis MOALLIC, Mme Dominique PARSIGNEAU, Mme Eva ROY, Mme Marie-Claire SEURAT, conseillers municipaux

**ÉTAIENT REPRÉSENTÉS** : M. Didier QUENTIN représenté par M. Patrick MARENGO  
M. Thierry ROGISTER représenté par M. Gérard JOUY

**ÉTAIENT ABSENTS-EXCUSÉS** : Mme Nancy LEFEBVRE, M. René-Luc CHABASSE, M. Yannick PAVON, M. Pierre PAPEIX, Mme Annie CHABANEAU

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 26

Nombre de votants : 28

Mme Dominique BERGEROT a été élue Secrétaire de Séance.

**OBJET** : ALIÉNATION DE LA PARCELLE CADASTRÉE CI N° 939, SITUÉE LIEU-DIT LA ROBINIÈRE À ROYAN, AU PROFIT DE LA ROBINET S.A.S., REPRESENTÉE PAR SON PRÉSIDENT MONSIEUR CHARLES ROBINET

**RAPPORTEUR** : Mme DAUZIDOU

**VOTE** : UNANIMITÉ

La Ville de Royan est propriétaire des parcelles cadastrées CI n° 934, n° 935, n° 936, n° 937, n° 938 et n° 939, constituant des terrains nus, en forme de bande, sans accès sur rue, situés lieu-dit La Robinière à Royan, à l'arrière des propriétés longeant la rue André-Marie Ampère, dans le périmètre de la Zone d'Activité Economique.

Ces parcelles sont composées d'une partie en talus très pentu, inconstructible, et d'une autre partie, plus petite, utilisable.

Certaines constructions de propriétaires riverains empiètent sur ces parcelles qui sont également utilisées comme lieu de stationnement.

Afin de régulariser cette situation, la commune a envisagé de céder ces terrains aux riverains et a fait établir un plan de bornage et de division par la SCP Bruno GUINARD, géomètre-expert.

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique consultée, n'ayant pas identifié ces parcelles comme commercialisables et nécessaires à l'exercice de sa compétence "Zone d'activité Economiques", a indiqué qu'elle ne voyait aucun inconvénient à ce que la Ville se charge des opérations de cessions.

Par une promesse d'achat en date du 18 novembre 2019, la ROBINET S.A.S., représentée par son président Monsieur Charles ROBINET, dont le siège social est situé 76 rue de la Parlette à CLERMONT FERRAND (63000) et son établissement royannais 39 rue André-Marie Ampère, a fait part de son accord pour acquérir la parcelle cadastrée CI n° 939, sise lieu-dit la Robinière à Royan, d'une contenance totale de 571 m<sup>2</sup>, au prix net global de 2 576 euros (Deux mille cinq cent soixante-seize euros), soit 23 euros le m<sup>2</sup> pour les 112 m<sup>2</sup> utilisables et à l'euro symbolique pour les 459 m<sup>2</sup> de talus.

Il est donc proposé au Conseil Municipal d'aliéner la parcelle précitée au profit de la ROBINET S.A.S. et d'autoriser Monsieur le Maire, ou Monsieur le Premier Adjoint agissant par délégation à signer l'acte de vente, ainsi que tout document se rapportant à cette opération.

### **LE CONSEIL MUNICIPAL**

- Ayant entendu l'exposé du Rapporteur,
- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,
- Vu l'avis de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique,
- Vu la promesse d'achat de la ROBINET S.A.S., représentée par son président Monsieur Charles ROBINET, en date du 18 novembre 2019,
- Vu l'avis de la Mission "Domaine et Politique Immobilière de l'Etat" de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Charente-Maritime en date du 10 juillet 2019,
- Après en avoir délibéré,

### **DÉCIDE**

- d'aliéner au prix net de de 2 576 euros (Deux mille cinq cent soixante-seize euros), la parcelle cadastrée CI n° 939, située lieu-dit La Robinière à Royan, d'une contenance totale de 571 m<sup>2</sup>, au profit de la ROBINET S.A.S, dont le siège social est situé 76 rue de la Parlette à CLERMONT FERRAND (63000) et son établissement royannais 39 rue André-Marie Ampère, représentée par son président Monsieur Charles ROBINET,

- de désigner Maître Jean-Luc BESSON, notaire de l'acquéreur, place de la Liberté à YDES (15210), pour la rédaction de l'acte de vente, dont les frais sont à la charge de l'acquéreur,
- d'autoriser Monsieur le Maire, ou Monsieur le Premier Adjoint agissant par délégation, à signer l'acte authentique de vente, ainsi que tout document se rapportant à cette opération.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits,  
Ont signé au Registre les Membres présents,

Pour extrait conforme,

Certifié exécutoire  
Compte tenu de l'accomplissement  
des formalités légales  
le 12 décembre 2019  
Certifié Conforme

Pour le Maire,  
Et par délégation  
Le Premier Adjoint,  
Jean-Paul CLECH

Mairie de Royan le  
Par délégation du Maire,  
Le Directeur Général des Services  
HUBERT THOMAS



# Commune de ROYAN

## Rue André-Marie Ampère

### Section CI

Propriété de la Commune de Royan

## PLAN DE BORNAGE ET DE DIVISION

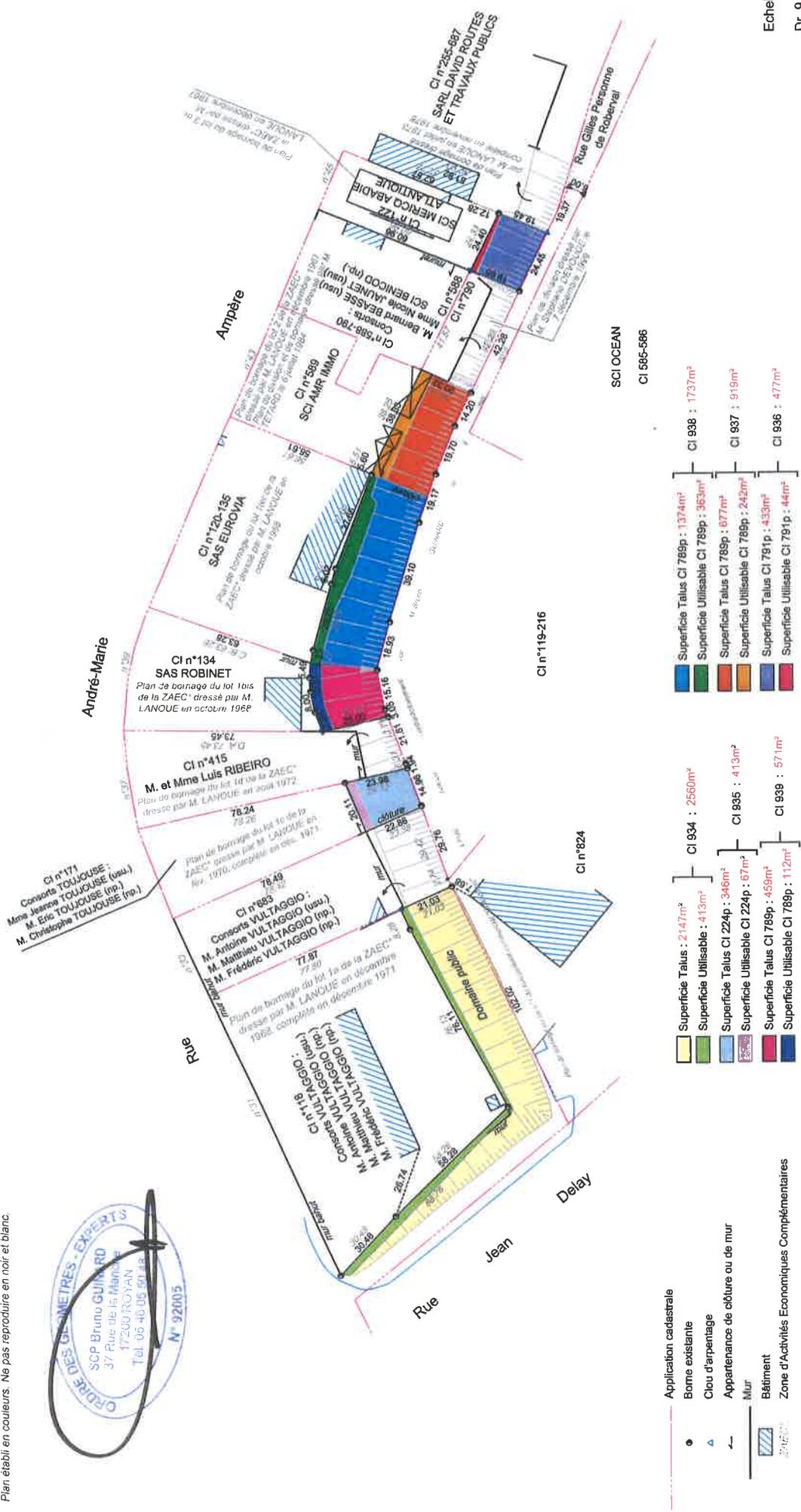
Le 30 Avril 2018 complété le 8 octobre 2019 (nouvelles références cadastrales)  
 Levé et dressé le 25 Janvier 2017 par la SCP Bruno GUINARD Géomètre-Expert D.P.L.G - Espace Géographique  
 37 Rue de la Manche (angle avenue du Québec) BP 70090 17206 Royan Cedex  
 Tél : 05.46.05.50.48 - Fax : 05.46.05.90.38 - e-mail : scpbrunoguinard@wanadoo.fr



L'application cadastrale ne définit pas les limites de propriété.  
 Plan établi en couleurs. Ne pas reproduire en noir et blanc.



NOTA: Limites bornées contradictoirement par M. Bruno GUINARD le 25 Janvier 2017



- Application cadastrale
- Borne existante
  - ▲ Clou d'arpentage
  - ← Appartenance de clôture ou de mur
  - Mur
  - Bâtiment
  - Zone d'Activités Economiques Complémentaires

Superficie Talus : 2147m <sup>2</sup>	CI 934 : 2560m <sup>2</sup>
Superficie Utilisable : 413m <sup>2</sup>	CI 935 : 413m <sup>2</sup>
Superficie Talus CI 224p : 346m <sup>2</sup>	CI 939 : 571m <sup>2</sup>
Superficie Utilisable CI 224p : 67m <sup>2</sup>	
Superficie Talus CI 789p : 459m <sup>2</sup>	
Superficie Utilisable CI 789p : 112m <sup>2</sup>	

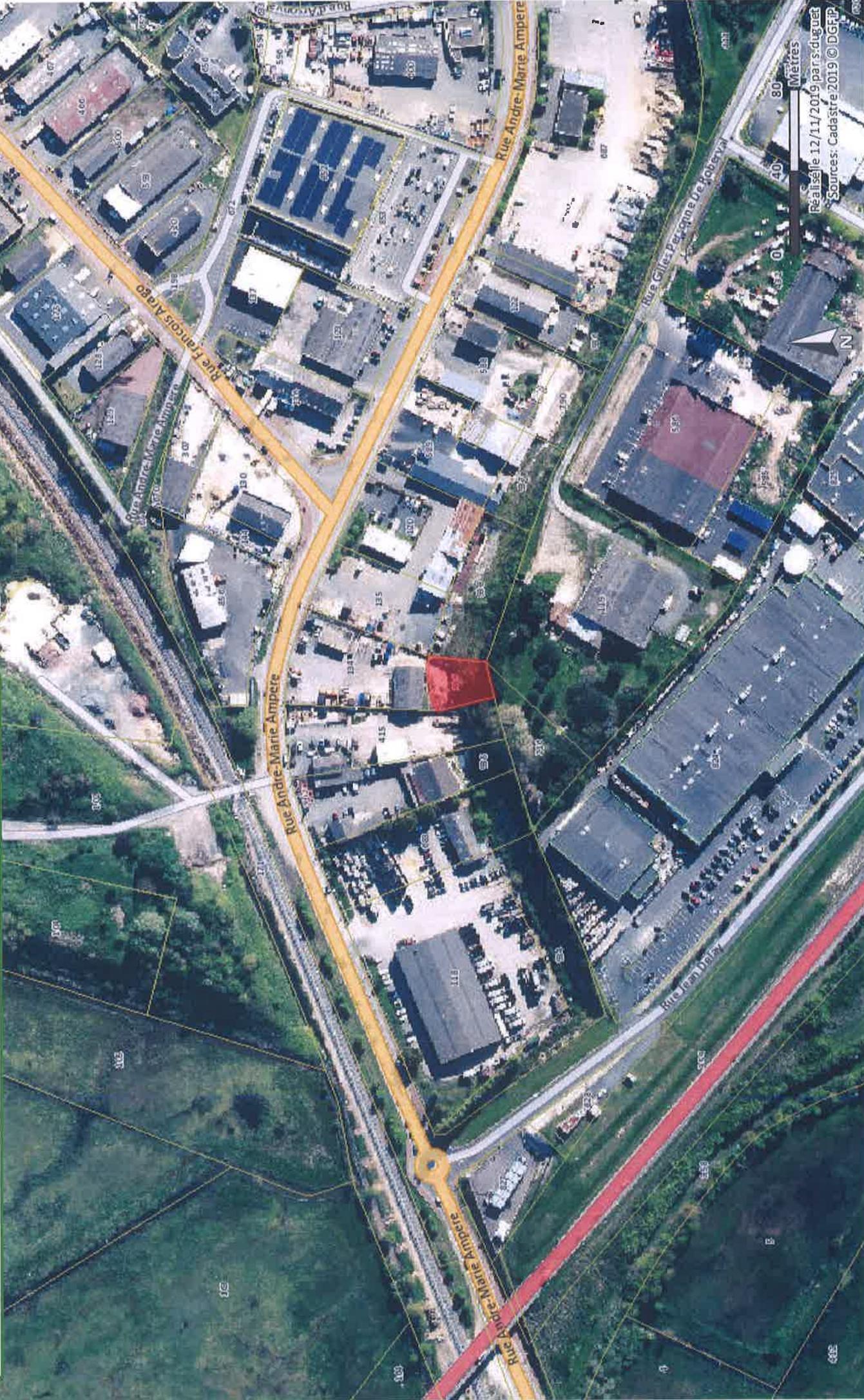
Superficie Talus CI 789p : 1374m <sup>2</sup>	CI 938 : 1737m <sup>2</sup>
Superficie Utilisable CI 789p : 363m <sup>2</sup>	CI 937 : 919m <sup>2</sup>
Superficie Talus CI 789p : 677m <sup>2</sup>	CI 936 : 477m <sup>2</sup>
Superficie Utilisable CI 789p : 242m <sup>2</sup>	
Superficie Talus CI 791p : 433m <sup>2</sup>	
Superficie Utilisable CI 791p : 44m <sup>2</sup>	

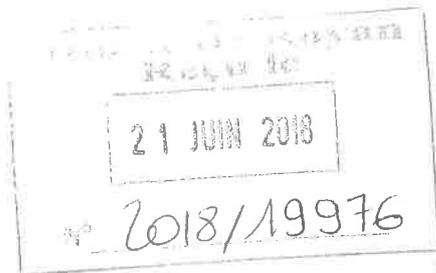
SCIOCEAN  
 CI 666-566

# Export cartographique



Réalisé le 12/11/2019 par s.duguet  
Sources: Cadastre 2019 © DGFIP





Le Président de la Communauté d'Agglomération  
Royan Atlantique

Ville de ROYAN  
Monsieur le Maire – Patrick MARENGO  
80 avenue de Pontailac  
17205 ROYAN CEDEX

**SERVICE AFFAIRES JURIDIQUES  
ET IMMOBILIERES**

Affaire suivie par Jonathan BRUNET

[j.brunet@agglo-royan.fr](mailto:j.brunet@agglo-royan.fr)

05 46 22 19 61

**N. Réf :** 2018/SL/ JB/86

ZAE ROYAN 2 – régularisation foncière

**V.Réf :** SG n°2017/14419

Affaire suivie par Sylvie DUGUET

**Objet :** Réponse à votre courrier du 1<sup>er</sup> juin 2018 reçu le 8 juin

Royan le, 19 JUIN 2018

Monsieur le Maire,

Je fais suite à votre courrier du 1<sup>er</sup> juin dernier reçu le 8 juin, relatif à la situation des parcelles appartenant à la ville de ROYAN et cadastrées CI n°224, n°789 et n°791.

Ces parcelles n'ont pas été identifiées comme commercialisables et ne sont pas nécessaires à l'exercice de la compétence « zone d'activité économique ».

En conséquence, s'agissant de régulariser la situation de constructions qui manifestement, empiétaient sur les parcelles communales antérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 2017, il est tout à fait pertinent que vos services se chargent de cette opération selon les modalités que vous indiquez.

Vous remerciant pour votre esprit de coopération.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.



Le Président

Jean-Pierre TALLIEU

# PROMESSE D'ACHAT

Je soussigné Charles ROBINET,  
Président de la ROBINET S.A.S., dont le siège social est situé  
..... 76 Rue de la Paulette .....  
..... 63000 CLERMONT-FERRAND .....  
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ..CLERMONT-FERRAND..  
sous le numéro ..... 398 024 562 .....  
Dûment habilité à l'effet des présentes,

Promets et m'oblige à acquérir à l'amiable la parcelle cadastrée CI n° 939, d'une contenance totale de 571 m<sup>2</sup>, appartenant à la Ville de Royan, sise lieu-dit la Robinière à ROYAN (17200), sous les charges et conditions ordinaires, moyennant le prix global net de 2 576 € (Deux mille cinq cent soixante-seize euros), soit : .

- 23 € le m<sup>2</sup>, pour la partie considérée comme constructible de 112 m<sup>2</sup>,
- A l'euro symbolique, pour la partie en talus de 459 m<sup>2</sup>.

La présente acquisition est consentie et acceptée sous les conditions et charges suivantes que chacune des parties s'engage respectivement à accomplir :

La ROBINET S.A.S. s'engage :

1. A prendre le terrain dans l'état où il se trouve actuellement sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni modification du prix pour quelque cause que se soit et, notamment, à raison de communautés, état du sol et du sous-sol, vices cachés ou défaut d'alignement comme aussi pour erreur dans les désignations et les contenances sus indiquées.
2. A souffrir des servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le terrain, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le cédant et sans que la présente clause puisse donner à quiconque plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers et non prescrits ou de la loi, comme aussi sans qu'elle puisse nuire aux droits résultant en faveur de l'acquéreur des textes sur la publicité foncière.
3. A s'acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, des impôts, contributions et taxes de toute nature auxquels le bien cédé peut ou pourra être assujéti, de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le vendeur.
4. A signer et à fournir tout document nécessaire à la réalisation de cette acquisition au notaire en charge de la rédaction de l'acte de vente.

La Ville de ROYAN s'engage :

1. A signer et à fournir tous documents nécessaires à la réalisation de cette cession au notaire en charge de la rédaction de l'acte de vente.
2. A livrer l'immeuble libre de toute occupation ou location.
3. A s'interdire de vendre la propriété en question à qui que ce soit, avant régularisation des présentes par un acte de vente notarié.

Fait à Royan, le 18/11/2019

<sup>(1)</sup> Signature



Lu et approuvé pour la somme de deux mille cinq cent soixante seize euros

Notaire (Nom et adresse) : Jean-Luc BESSON  
Place de la Liberté  
15210 YDES

Géomètre : SCP BRUNO GUINARD GEOMETRE-EXPERT D.P.L.G. - ESPACE GEOGRAFICO - 37 RUE DE LA MANCHE -  
BP 70090 - 17206 ROYAN CEDEX

<sup>(1)</sup>La mention « lu et approuvé pour la somme de ..... euros » (en toutes lettres) doit être écrite de la main du promettant avant la signature.

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA CHARENTE-MARITIME**

Pôle métiers : animation et expertise  
Mission domaine et politique immobilière de l'Etat  
24 Avenue de Fetilly  
BP 40587  
17021 LA ROCHELLE CEDEX 1  
Téléphone : 05 46 30 08 73

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Fabienne Gabillet  
Téléphone : 05 46 34 61 73  
Courriel : [ddfip17.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip17.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr)  
Réf LIDO : RC 2019-17-306V0696- 8 Z 85

Le 10/07/2019

Le Directeur Départemental des Finances Publiques de la  
Charente Maritime

à

Monsieur le Maire de la Commune de Royan

**AVIS DU DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**

**DÉSIGNATION DU BIEN :** Terrains  
**ADRESSE DU BIEN :** Lieu dit « Derrière le Pont » à Royan  
**VALEUR VÉNALE** 19 827€

**1 - SERVICE CONSULTANT :** COMMUNE DE ROYAN

**AFFAIRE SUIVIE PAR :** SYLVIE DUGUET

**2 - Date de consultation** : 11/06/2019

**Date de réception** : 14/06/2019

**Date de visite** : Bien non visité

**Date de constitution du dossier « en état »** : 14/06/2019

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

Vente de terrains en zone d'activités économiques

**4 - DESCRIPTION DU BIEN**

Commune de Royan,

En zone d'activités économiques, parcelles cadastrées section CI 789 de 3 775 m<sup>2</sup>, CI 791 de 545 m<sup>2</sup> et CI 224 de 420 m<sup>2</sup>. Il s'agit de parcelles en nature de terrain nu et en forme de bande, sans accès sur rue, situées à l'arrière de lots de terrains à bâtir.

Le consultant a fourni un plan de bornage. Selon ce plan une partie de ces parcelles sont en nature de talus inconstructible (très pentu, la zone d'activité étant située en contrebas). Il ne reste donc sur chaque parcelle qu'une petite bande de terrain utilisable.

La partie constructible est de 67 m<sup>2</sup> sur la parcelle CI 224, 717 m<sup>2</sup> sur la parcelle CI 789 et 44 m<sup>2</sup> sur la parcelle CI 791.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

Biens appartenant à la commune de Royan. Biens estimés libre d'occupation.

## 6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Au PLU de Royan, modifié le 13/03/2014, zone Ui, zone d'activités économiques et commerciales.

## 7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode de comparaison.

La valeur vénale est estimée à :

Parcelle	Superficie totale	Zonage	Superficie par nature de terrain	Prix/m <sup>2</sup>	Prix total par nature de terrain	Prix total par parcelle
CI 789	3 775	Ui constructible	717	23	16 491	17 103
		Ui inconstructible (talus boisé)	3 058	0,20	612	
CI 224	420	Ui constructible	67	23	1 541	1 612
		Ui inconstructible (talus boisé)	353	0,20	71	
CI 791	545	Ui constructible	44	23	1 012	1 112
		Ui inconstructible (talus boisé)	501	0,20	100	
Total						<b>19 827</b>

Un accord pourra être recherché dans la limite de 10 % à titre de marge de négociation.

## 12- DURÉE DE VALIDITÉ

Une nouvelle consultation du domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai de dix huit mois.

## 13- OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation 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.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur Départemental des Finances Publiques  
L'Inspectrice des Finances Publiques



Fabienne Gabillet