

DÉPARTEMENT DE LA
CHARENTE MARITIME

ARRONDISSEMENT
DE ROCHEFORT

CANTON DE ROYAN

COMMUNE DE ROYAN

**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

N° 22.097

L'an deux mille vingt-deux, le 16 juin, 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, le Maire.

DATE DE LA CONVOCATION

Le 10 juin 2022

DATE D'AFFICHAGE

Le 10 juin 2022

ÉTAIENT PRÉSENTS : M. Patrick MARENGO, Maire, M. Didier SIMONNET, Premier Adjoint, Mme Éliane CIRAUD-LANOUE, M. Philippe CAU, Mme Nadine DAVID, Mme Dominique BERGEROT, M. Gilbert LOUX, M. Jean-Michel DENIS, adjoints.

Mme Christine DELPECH-SOULET, M. Julien DURESSAY, Mme Océane FERNANDES, M. Gérard FILOCHE, Mme Dominique GACHET-BARRIÈRE, M. Jacques GUIARD, M. Bruno JARROIR, M. Thomas LAFARIE, Mme Françoise LARRIEU, Mme Christelle MAIRE, M. Denis MOALLIC, Mme Dominique PARSIGNEAU, M. Christophe PLASSARD, Mme Marie-Pierre QUENTIN, Mme Marie-Claire SEURAT, Mme Madeline TANTIN, M. Gilbert THULEAU, conseillers municipaux.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :

Mme Sandrine BEUVELET-HUBERT représentée par M. Gérard FILOCHE
Mme Liliane ISENDICK-MALTERRE représentée par Mme Éliane CIRAUD-LANOUE
Mme Odile CHOLLET représentée par Mme Dominique BERGEROT
M. Philippe CUSSAC représenté par M. Didier SIMONNET
M. Yannick PAVON représenté par M. Philippe CAU
M. Jean-Luc CHAPOULIE représenté par M. Bruno JARROIR
M. Raynald RIMBAULT représenté par M. Gilbert THULEAU
M. Thierry ROGISTER représenté par Mme Dominique PARSIGNEAU

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 25

Nombre de votants : 33

M. Denis MOALLIC a été élu secrétaire de séance.

OBJET : ALIÉNATION DES PARCELLES CADASTRÉES SECTIONS BO N° 499 ET BP N° 697
SITUÉES LIEU-DIT "LES ROUJASSIERS" À ROYAN AU PROFIT DE LA SOCIÉTÉ OGN
PROMOTION

RAPPORTEUR : M. SIMONNET

VOTE : UNANIMITÉ

Par un courriel en date du 16 juin 2021, la Société OGN Promotion, dont le siège social est situé 1 rue Maury à Toulouse (31000), a sollicité la Ville pour acquérir une partie de la voie communale n° 3, située lieu-dit Les Roujassiers à Royan, pour permettre sur ce site la réalisation d'un ensemble immobilier qui s'inscrit dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dénommée "Les Roujassiers", inscrite dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé par le Conseil Municipal le 3 juin 2021, et qui permet de répondre à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain avec la réalisation de 60 % de logements sociaux sur ce site.

Le programme immobilier est composé de 55 logements :

- 33 logements locatifs, répartis dans trois bâtiments collectifs (Deux immeubles en R+2 et un immeuble en R+1), dont 11 en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) et 22 en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), comprenant 15 T2, 10 T3, 6 T4 et 2 T5.
- 22 maisons individuelles, en accession libre (21 maisons en R+1 et une maison en rez-de-chaussée), dont 6 T3, 11 T4 et 5 T5, possédant chacune un jardin privé.

Le projet prévoit également la création d'un espace paysager d'environ 1 500 m² et la plantation de 75 arbres de hautes tiges.

Les voies de circulation créées permettront des cheminements piétonniers doux, une piste cyclable, ainsi que la desserte motorisée des logements.

Par une délibération n° 21.131 en date du 23 août 2021, le Conseil Municipal a autorisé le Maire, ou le Premier Adjoint agissant par délégation, à engager une procédure d'enquête publique pour désaffecter, puis déclasser du domaine public, la partie de la voie communale n° 3, qui n'assure plus sa fonction de voie publique, et qui traverse le futur projet immobilier.

L'enquête publique s'est déroulée du 4 au 18 octobre 2021 inclus. Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur, en date du 28 octobre 2021, ont été favorables à ce projet.

Le cabinet de géomètre DEVOUGE a établi un plan de délimitation de l'emprise, qui a conduit à la création de deux nouvelles parcelles, cadastrées section BO n° 499, d'une contenance de 636 m², et BP n° 697, d'une contenance de 584 m², soit 1 220 m² au total, destinées à être vendues à la société OGN Promotion.

Par des délibérations n° 22.077 et n° 22.078 du 16 mai 2022, le Conseil Municipal a approuvé la désaffectation et le déclassement de ces deux parcelles. Celles-ci font désormais partie du domaine privé de la collectivité.

Dès lors, les règles de domanialité publique, notamment l'inaliénabilité, ne s'appliquent plus.

Il est donc proposé au Conseil Municipal d'aliéner les parcelles cadastrées sections BO n° 499 et BP n° 697, totalisant 1 220 m², au prix global net de 15 000 euros (Quinze mille euros) à la société OGN Promotion.

Ce prix est conforme à l'estimation du Pôle d'Evaluation Domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Charente-Maritime, en date du 15 octobre 2021.

Il est également proposé au Conseil Municipal 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 vente.

LE CONSEIL MUNICIPAL

- Ayant entendu l'exposé du Rapporteur,
- Vu le courrier de la société OGN Promotion en date du 16 juin 2021,
- Vu la délibération n° 22.077 du 16 mai 2022, relative à la désaffectation d'une partie de la voie communale n° 3, cadastrée sections BO n° 499 et BP n° 697, située lieu-dit "Les Roujassiers" à Royan,
- Vu la délibération n° 22.078 du 16 mai 2022, relative au déclassement d'une partie de la voie communale n° 3, cadastrée sections BO n° 499 et BP n° 697, située lieu-dit "Les Roujassiers" à Royan,
- Vu l'avis du Pôle d'Evaluation Domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Charente-Maritime, en date du 15 octobre 2021,
- Vu le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment son article L.3211-14,
- Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.1311-13,
- Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

- d'aliéner, au prix net global de 15 000 euros (Quinze mille euros), les parcelles cadastrées section BO n° 499, d'une contenance de 636 m², et BP n° 697, d'une contenance de 584 m², situées lieu-dit "Les Roujassiers" à Royan, au profit de la société OGN Promotion, pour permettre la réalisation d'un programme immobilier qui s'inscrit dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dénommée "Les Roujassiers", intégrée dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé par le Conseil Municipal le 3 juin 2021, et qui permet de répondre à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain avec la réalisation de 60 % de logements sociaux sur ce site,
- de désigner Maître François-Xavier VICQ, notaire de l'acquéreur à Royan (13/19 avenue Charles Regazzoni), pour la rédaction de l'acte de vente,
- 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.



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

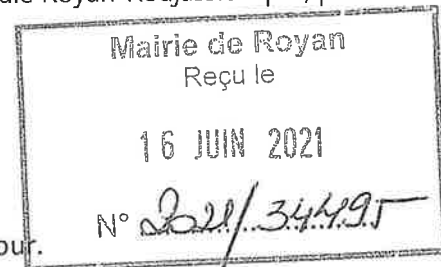
Pour extrait conforme,

Le Maire,

Patrick MARENGO

Sylvie DUGUET

De: jerome marciniak <jm@m-invest-immobilier.fr>
Envoyé: mardi 15 juin 2021 20:11
À: Sylvie DUGUET
Cc: Olivier Gastal; Nathalie LEPINOUX
Objet: Acquisition foncière Communale - Projet OAP Roujassiers
Pièces jointes: OAP roujassiers.pdf; plan acquisition voie communale Royan-Roujassiers.pdf; plan de masse OAP Roujassiers 11.06.21.pdf



Bonjour Madame,

Nous revenons vers vous faisant suite à notre dernier échange téléphonique de ce jour.

Tel qu'évoqué, nous finalisons la préparation de notre permis de construire portant sur la totalité de l'emprise foncière formant l'OAP « Roujassiers », Avenue Maine Geoffroy.

Notre projet, dont vous trouverez ci-joint le plan de masse, a été présenté pour la dernière fois le 11 septembre 2020 à Monsieur le MAIRE, Monsieur SIMONNET et Monsieur THOMAS ainsi qu'au service de l'Urbanisme et avons continuer d'échanger depuis sur l'évolution du plan de masse.

Nous attendons la finalisation du PLU et l'approbation du plan de masse de notre projet par les élus avant de revenir vers.

Tel que cela avait été évoqué lors de nos échanges et afin de répondre à l'OAP en vigueur, nous devons nous porter acquéreur de la voie communale traversant notre projet afin de le raccorder vers la rue des Bleuets.

Il s'agit d'acquérir une partie du chemin rural pour une contenance d'environ 1300 m² tel que précisé en pièce jointe.

Par la présente, nous sollicitons donc une demande d'accord officiel de la mairie afin de nous céder cette parcelle et de l'intégrer à notre demande de permis de construire.

L'acquisition de cette parcelle sera portée par la société : OGN Promotion – 1 rue Maury à Toulouse représentée par M Olivier GASTAL.

Cette structure sera également le pétitionnaire du Permis de construire valant division en tranches à déposer.

Nous restons bien entendu à votre entière disposition et celle des élus pour toute précision.

Dans l'attente de votre retour,

Recevez, Madame, nos sincères salutations,

Jérôme MARCINIAK
06 52 66 52 98





Légende

- Clotures existantes
- Clotures projetées couleur gris anthracite d'une hauteur de 1,50m
- Espaces verts
- Haies vives
- Arbres projetés - Arbres de hautes fûtes - nombre de sujets : 75

Projet paysager

Le terrain ne possède aucune arbre. Le projet prévoit la plantation d'arbres. Le projet prévoit un espace paysager important. Une large végétation, entre par les jardins des maisons individuelles et le plan à l'ouest du terrain permet, en plus d'apporter une qualité paysagère, de créer un espace tampon entre le projet et les futures constructions, et d'avoir des extensions végétalisées.

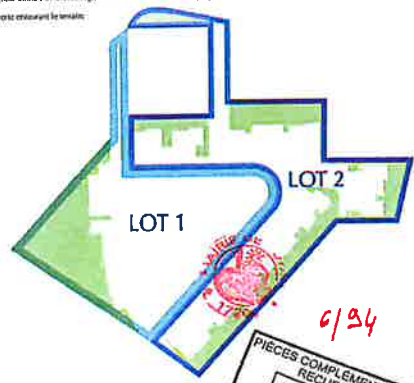
Les essences choisies sont des essences endémiques tels que, le Chêne Ilge et le Chêne Vert, et d'autres déjà présents dans la ville comme le Chêne et le Hêtre.

La réglementation prévoit 1 arbre pour 80 m² de surface libre de toute construction.

Nombre d'arbres LOT 1:
 Surface libre LOT 1: 2963,25 m²
 1 arbre pour 80m² ; 38 arbres réglementaires 38 arbres dans le projet

Nombre d'arbres LOT 2:
 Surface libre LOT 2: 2336,40 m²
 1 arbre pour 80m² ; 29 arbres réglementaires 27 arbres dans le projet

Bande verte entourant le terrain:

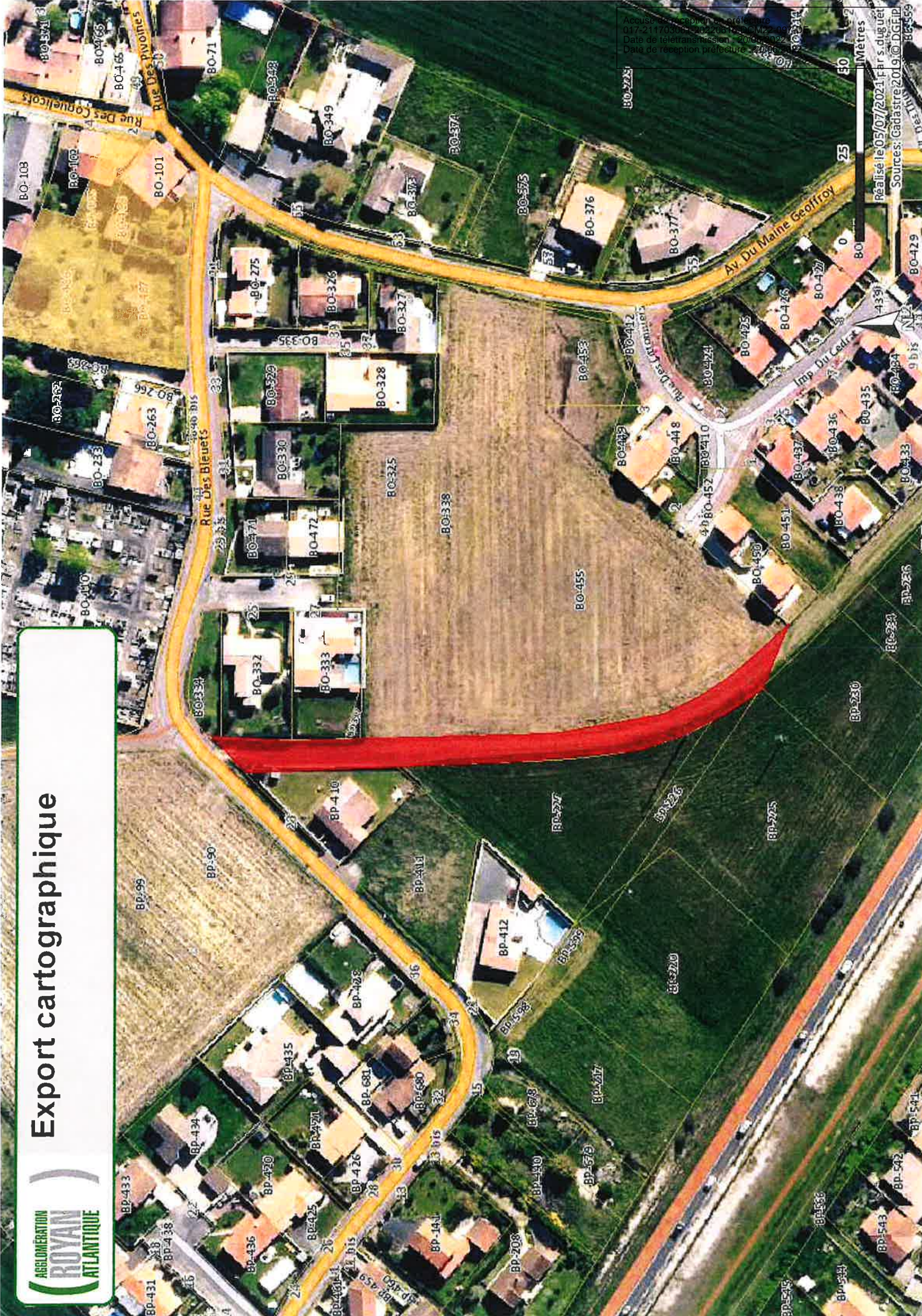


6/24

PIÈCES COMPLÉMENTAIRES
 RECUES LE
 20 OCT. 2021
 URBANISME - MAIRE DE ROYAN

<p>Architectes: URB1N AGENCE D'ARCHITECTURE BORDEAUX - PARIS - LYON - SAINT ETIENNE</p>	<p>Maire d'ouvrages: OGI OGI PROMOTION 8 rue Henry 33006 Toulouse www.ogipromotion.fr</p>	<p>Projet de construction de 55 logements à Royan Avenue du Maine Geoffroy</p>
---	--	--

1/650 19/10/2021 **PLAN PAYSAGER**

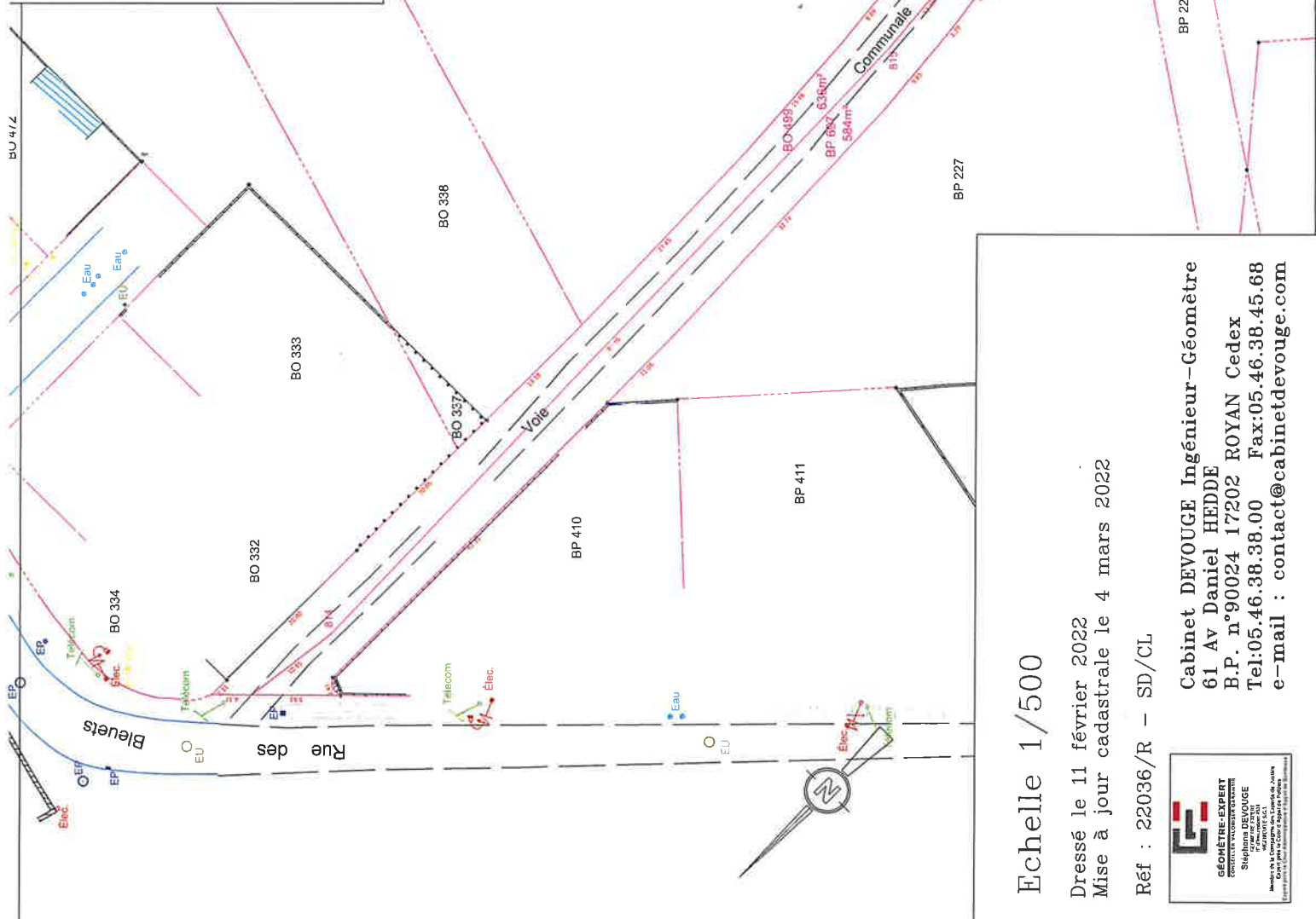


COMMUNE DE ROYAN "Les Roujassiers"

Déclassement Voie Communale n°3 PLAN DE DIVISION

Etablit sur la base d'un plan dressé par la SCP GUINARD le 15/04/2019

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20220616-DCM22-097-DE
Date de télétransmission : 20/06/2022
Date de réception préfecture : 20/06/2022



Echelle 1/500

Dressé le 11 février 2022

Mise à jour cadastrale le 4 mars 2022

Réf : 22036/R - SD/CL

Cabinet DEVOUGE Ingénieur - Géomètre
61 Av Daniel HEDDE
B.P. n°90024 ROYAN Cedex
Tel:05.46.38.38.00 Fax:05.46.38.45.68
e-mail : contact@cabinetdevouge.com



18 OCT. 2021

N° 2021/36122

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 15/10/2021

**Direction départementale des Finances Publiques
de Charente Maritime**

Pôle d'évaluation domaniale

24 Avenue de Fetilly
BP 40587 - 17021 LA ROCHELLE CEDEX 1

téléphone : 05 46 00 39 39
mél. : [ddfip17.pole-
evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Le Directeur départemental des Finances
publiques de la Charente-Maritime

à

Monsieur le Maire de la commune de Royan

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Fabienne Gabillet

téléphone : 05 46 34 61 73
courriel : fabienne.gabillet@dgfip.finances.gouv.fr

Réf DS : 5883442

Réf OSE : 2021-17306-70623

N. Dupont

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :	Voie communale
Adresse du bien :	Rue des Bleuets 17200 Royan, voie communale n° 3
Département :	Charente-Maritime
Valeur vénale :	Compte tenu de la destination du terrain prévue par une OAP (voirie), le prix envisagé pour la transaction, 15 000€, est conforme aux données du marché immobilier local.

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

1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de Royan

affaire suivie par : Sylvie Duguet

2 - DATE

de consultation : 22/09/2021

de réception : 22/09/2021

de visite : Bien non visité

de dossier en état : 22/09/2021

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

Cession d'une emprise de la voie communale n° 3, après enquête publique préalable à la désaffectation et au déclassement du domaine public pour la réalisation d'un ensemble immobilier.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Commune de Royan,

Au nord de la commune, en agglomération, il s'agit d'évaluer une partie de la voie communale n° 3. La partie à évaluer correspond à une emprise de 1 300 m² environ, en nature de chemin enherbé.

5- SITUATION JURIDIQUE

Bien appartenant à la commune de Royan. Bien estimé libre d'occupation

6 - URBANISME – RÉSEAUX

Au PLU de Royan, approuvé le 03/06/2021, le terrain est en zone Ud pour 350 m² environ et en zone Au pour environ 950 m².

La zone Ud correspond aux extensions urbaines pavillonnaires.

La zone AU correspond aux zones ouvertes à une urbanisation multifonctionnelle.

La partie de terrain en zone Au est également en secteur de mixité sociale n° 2. Dans le SMS n°2, les opérations qui visent la réalisation de programmes de logements y sont admises à condition qu'au moins 60% de ces programmes soit affecté à des logements sociaux.

Il ya également sur ce secteur une OAP, qui constitue un élément nouveau, non pris en compte dans la précédente estimation.

Sur cette OAP, il est indiqué que la parcelle à céder, en nature de chemin est destinée à être de la voirie.

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet

8 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

Méthode par comparaison.

Compte tenu de la destination du terrain prévue par une OAP (voirie), le prix envisagé pour la transaction, 15 000€, est conforme aux données du marché immobilier local.

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité est de dix-huit 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, au plomb ou à la 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,



Fabienne Gabillet
Inspectrice des Finances Publiques