

DÉPARTEMENT DE LA  
CHARENTE MARITIME

**MISE EN LIGNE LE 07-12-2022**

-----  
ARRONDISSEMENT  
DE ROCHEFORT

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

-----  
CANTON DE ROYAN

-----  
COMMUNE DE ROYAN

N° 22.196

L'an deux mille vingt-deux, le 5 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, le Maire.

DATE DE LA CONVOCATION

Le 29 novembre 2022

DATE D'AFFICHAGE

Le 29 novembre 2022

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

M. Jean-Luc CHAPOULIE, Mme Céline DROUILLARD, M. Julien DURESSAY, M. Gérard FILOCHE, Mme Dominique GACHET-BARRIÈRE, M. Jacques GUIARD, M. Bruno JARROIR, M. Thomas LAFARIE, Mme Françoise LARRIEU, Mme Christelle MAIRE, M. Christophe PLASSARD, Mme Marie-Pierre QUENTIN, M. Raynald RIMBAULT, Mme Marie-Claire SEURAT, Mme Madeline TANTIN, M. Gilbert THULEAU, conseillers municipaux.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :

M. Denis MOALLIC représenté par M. Philippe CAU  
Mme Odile CHOLLET représentée par Mme Dominique BERGEROT  
Mme Océane FERNANDES représentée par M. Patrick MARENGO  
M. Yannick PAVON représenté par M. Philippe CUSSAC  
Mme Christine DELPECH-SOULET représentée par Mme GACHET-BARRIÈRE

ÉTAIENT ABSENTS EXCUSÉS : Mme Dominique PARSIGNEAU, M. Thierry ROGISTER

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 26

Nombre de votants : 31

Mme Dominique BERGEROT a été élue secrétaire de séance.

OBJET : ÉCHANGE DE PARCELLES SITUÉES LIEU-DIT « LA ROCHETTE » RUE DE LA GLACIÈRE À ROYAN, CADASTRÉES SECTION BS N° 301, N° 303 et N° 308, AVEC MONSIEUR CHRISTIAN BIRON – ACTE ADMINISTRATIF D'ÉCHANGE

RAPPORTEUR : M. SIMONNET

VOTE : UNANIMITÉ

**MISE EN LIGNE LE 07-12-2022**

Par une délibération N° 22.116 du 19 juillet 2022, le Conseil Municipal a approuvé l'organisation d'une procédure d'échange de terrains avec Monsieur Christian BIRON, lieu-dit « La Rochette » à Royan, pour la réalisation d'une voie verte destinée à relier les deux côtés de la rue de la Glacière, déjà en partie desservie par un chemin rural, tout en permettant à Monsieur Christian BIRON d'être propriétaire d'une unité foncière sans entrave du domaine public au sein des différents bâtiments composant sa ferme.

A l'issue de cette procédure, le Conseil Municipal a approuvé par des délibérations n° 22.159 et n° 22.160 du 17 octobre 2022, la désaffectation à usage du public et le déclassement du domaine public d'une partie du chemin rural, d'une contenance de 313 m<sup>2</sup>, traversant la propriété de Monsieur BIRON.

La Ville de Royan s'engage à céder à l'euro symbolique à Monsieur BIRON la parcelle précitée, cadastrée section BS n° 308.

En échange, par une promesse de cession en date du 9 novembre 2022, Monsieur BIRON s'est engagé à céder à l'euro symbolique à la Ville de Royan, deux parcelles lui appartenant, situées lieu-dit « La Rochette » cadastrées section BS n° 301 de 284 m<sup>2</sup> et BS n° 303 de 146 m<sup>2</sup>, soit 430 m<sup>2</sup> au total, pour permettre à la Ville d'assurer la continuité du chemin rural qui conservera la largeur et la qualité environnementale du chemin remplacé.

Le Pôle d'évaluation domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Charente-Maritime consulté a estimé la valeur vénale de la parcelle cadastrée section BS n° 308 à 0,82 € le m<sup>2</sup>.

L'échange de parcelles entre Monsieur BIRON et la Ville de Royan s'effectue sans soulte.

Afin d'entériner cet échange, en application de l'article L.1212-1 du Code Général de la propriété des personnes publiques, le Maire a qualité pour passer en la forme administrative les actes relatifs aux droits réels immobiliers, et notamment ceux relatifs aux acquisitions d'immeubles.

L'habilitation à recevoir et à authentifier de tels actes étant un pouvoir propre du Maire qui ne saurait être délégué, il importe, pour la passation d'un tel acte, que le conseil municipal désigne, par délibération, Monsieur le Premier Adjoint pour le signer et ce, en présence de Monsieur le Maire, habilité à procéder à son authentification.

Il est donc proposé au Conseil Municipal d'approuver cet échange de parcelles à l'euro symbolique et sans soulte, d'autoriser Monsieur le Premier Adjoint à signer l'acte administratif d'échange et d'incorporer les parcelles cadastrées BS n° 301 et n° 303 dans le domaine public communal.

## LE CONSEIL MUNICIPAL

- Ayant entendu l'exposé du Rapporteur,
- Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L.1311-13,
- Vu le Code général de la propriété des personnes publiques, notamment ses articles L.1212-1, L.1212-3 et L.1212-6,
- Vu la délibération n° 22.116 du 19 juillet 2022, relative à la mise en œuvre de la procédure d'échange de parcelles entre Monsieur Christian BIRON et la Ville de Royan, pour modifier le tracé du chemin rural situé lieu-dit « La Rochette » rue de la Glacière à Royan,

**MISE EN LIGNE LE 07-12-2022**

- Vu la délibération n° 22.159 du 17 octobre 2022, relative à la désaffectation d'une partie du chemin rural situé rue de la Glacière à Royan,
- Vu la délibération n° 22.160 du 17 octobre 2022, relative au déclassement d'une partie du chemin rural situé rue de la Glacière à Royan,
- Vu l'avis du Pôle d'évaluation domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Charente-Maritime en date du 9 juin 2022,
- Vu la promesse d'échange signée par Monsieur Christian BIRON le 9 novembre 2022,
- Après en avoir délibéré,

### DÉCIDE

- d'échanger à l'euro symbolique et sans soulte la parcelle cadastrée section BS n° 308, de 313 m<sup>2</sup>, appartenant à la commune de Royan, située lieu-dit « La Rochette » à Royan, contre les parcelles cadastrées section BS n° 301 de 284 m<sup>2</sup> et BS n° 303 de 146 m<sup>2</sup>, appartenant à Monsieur Christian BIRON, situées lieu-dit « La Rochette » à Royan,
- que cet échange a pour objectif de réaliser une voie verte destinée à relier les deux côtés de la rue de la Glacière à Royan, déjà en partie desservie par un chemin rural, et de modifier le tracé du chemin rural actuel pour éviter qu'il passe entre la maison d'habitation et les bâtiments annexes de la propriété de Monsieur Christian BIRON,
- de passer un acte en la forme administrative pour ledit échange,
- d'incorporer les parcelles cadastrées section BS n° 301 et BS n° 303 dans le domaine public communal,
- d'autoriser Monsieur le Premier Adjoint à signer tout document se rapportant à cette opération et notamment l'acte administratif, en présence de Monsieur le Maire habilité à procéder à son authentification en tant qu'Officier public,
- d'imputer les dépenses liées aux frais d'enregistrement au budget communal.

Fait et délibéré les jour, mois, et an susdits,  
Pour extrait conforme,

Le Maire,



Patrick MARENGO

La secrétaire de séance,



Dominique BERGEROT

**PROMESSE D'ÉCHANGE SANS SOULTE**

Dans le cadre du projet de réalisation d'une voie verte par la Ville de Royan, qui permettra de relier les deux côtés de la rue de la Glacière à Royan, déjà en partie desservie par un chemin rural,

Je soussigné, **Christian BIRON**

Né le 15 11 1953, à Royan.....

Demeurant 110 avenue Charles Regazzoni à ROYAN (17200),

Profession : retraite.....

Situation matrimoniale : Célibataire

**Promet et m'engage à :**

- Céder à l'euro symbolique à la Commune de Royan les parcelles cadastrées section BS n° 301, d'une contenance de 284 m<sup>2</sup>, et BS n° 303, d'une contenance de 146 m<sup>2</sup>, soit au total 430 m<sup>2</sup>, situées lieu-dit « La Rochette » rue de la Glacière à Royan (17200), en échange de la parcelle cadastrée section BS n° 308, d'une contenance de 313 m<sup>2</sup>, située lieu-dit « La Rochette » à Royan, appartenant à la commune de Royan ;
- Céder les terrains dans l'état du jour de la signature de la présente promesse d'échange ;
- Livrer les terrains libres de toute occupation ;
- Prendre en charge les frais liés à la division et au bornage de cette opération <sup>(1)</sup> ;
- Signer et à fournir tout document nécessaire à la réalisation de cet échange et à présenter les titres de propriété à la Ville de Royan (Service Domaine Communal) pour la rédaction de l'acte de vente en la forme administrative ;
- Renoncer à recourir à un notaire.

Les parcelles cadastrées section BS n° 301 et BS n° 303 ne sont pas grevées de servitude.

**La Ville de Royan s'engage à :**

- Céder à l'euro symbolique à Monsieur Christian BIRON la parcelle cadastrée section BS n° 308, d'une contenance de 313 m<sup>2</sup>, située lieu-dit « La Rochette » à Royan, en échange des parcelles cadastrées section BS n° 301, d'une contenance de 284 m<sup>2</sup>, et BS n° 303, d'une contenance de 146 m<sup>2</sup>, soit au total 430 m<sup>2</sup>, situées lieu-dit « La Rochette », rue de la Glacière à Royan (17200), appartenant à Monsieur Christian BIRON ;
- Céder le terrain dans l'état du jour de la signature de la présente promesse d'échange ;
- Livrer le terrain libre de toute occupation ;
- Rédiger l'acte de vente en la forme administrative et à prendre à sa charge les frais y afférant.

La parcelle cadastrée section BS n° 308 est grevée de servitudes pour les branchements d'eau potable et d'assainissement, nécessaires au raccordement des différents bâtiments de la propriété de Monsieur Christian BIRON.

**Cet échange s'effectue sans soulte.**

*lu et approuvé  
bon pour échange sans  
soulte à l'Euro  
symbolique*

Fait à ROYAN, le 9 11 2022  
(2) Signature

*BIRON*

(1) Géomètre : Cabinet CELLIER – Géomètre-Expert - 21 boulevard Albert 1<sup>er</sup> – 17200 ROYAN

(2) La mention « lu et approuvé – bon pour échange sans soulte » doit être écrite de la main du promettant avant sa signature.



DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME  
**COMMUNE DE ROYAN**

Lieu-dit "La Rochette" - 11 rue de la Glacière

Parcelles cadastrées section BS, n° 30, 31, 32, 33, 36, 37, 47, 82 et 153 (avant réunion et division)

PROPRIETE DE M. Christian BIRON  
et  
CHEMIN RURAL

**PLAN DE BORNAGE ET DE DIVISION**

ECHELLE: 1/500

M. Christian BIRON  
BS, n° 306

Ancienne emprise du chemin rural  
COMMUNE DE ROYAN  
BS, n° 307  
Superficie réelle: 18 m<sup>2</sup>

Nouvelle emprise du chemin rural  
M. Christian BIRON  
BS, n° 303  
Superficie réelle: 146 m<sup>2</sup>

Nouvelle emprise du chemin rural  
M. Christian BIRON  
BS, n° 301  
Superficie réelle: 284 m<sup>2</sup>

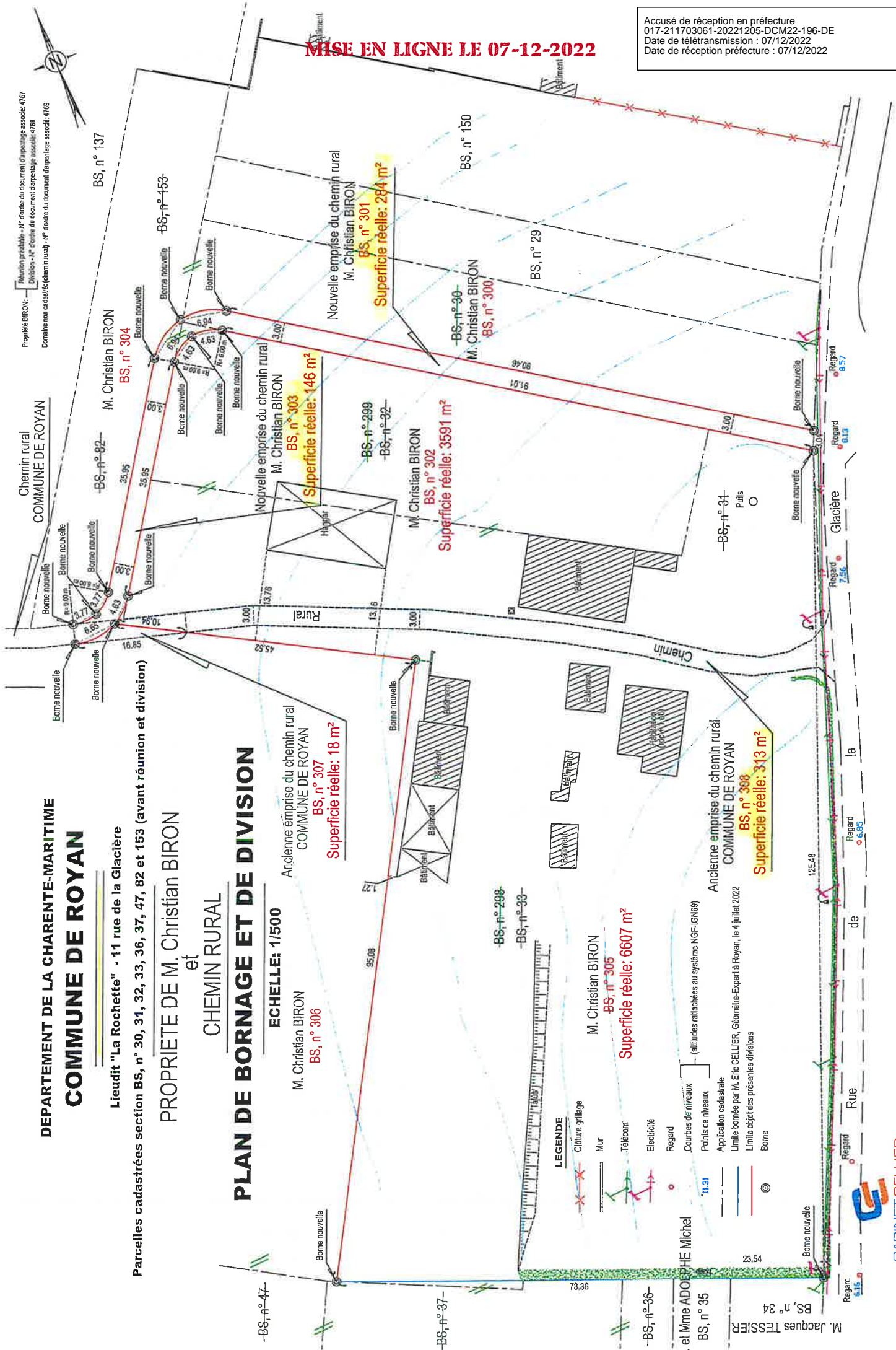
M. Christian BIRON  
BS, n° 302  
Superficie réelle: 3591 m<sup>2</sup>

M. Christian BIRON  
BS, n° 305  
Superficie réelle: 6607 m<sup>2</sup>

Ancienne emprise du chemin rural  
COMMUNE DE ROYAN  
BS, n° 308  
Superficie réelle: 313 m<sup>2</sup>

**MISE EN LIGNE LE 07-12-2022**

Accusé de réception en préfecture  
017-211703061-20221205-DCM22-196-DE  
Date de télétransmission : 07/12/2022  
Date de réception préfecture : 07/12/2022



- LEGENDE**
- Clture grillage
  - Mur
  - Telecom
  - Electricite
  - Regard
  - Courbes de niveaux
  - Points de niveaux
  - Application cadastrale
  - Limite bornée par M. Eric CELLIER, Géomètre-Expert à Royan, le 4 juillet 2022
  - Limite objet des présentes divisions
  - Borne

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 09/06/2022

Direction départementale des Finances Publiques de  
Charente-Maritime

Pôle d'évaluation domaniale

24, Avenue de Fétilly  
17 000 LA ROCHELLE

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 Charente-Maritime

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Christophe RANGER

Courriel : [christophe.ranger@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:christophe.ranger@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 05 46 50 44 69

Portable : 06 22 98 30 98

Monsieur le maire de ROYAN

Réf DS : 8779940

Réf OSE : 2022-17306-38103

## 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 :*

Chemin

*Adresse du bien :*

Rue de la Glacière 17 200 ROYAN

*Valeur :*

280,00 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

## 1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de ROYAN

affaire suivie par : Madame DUGUET Sylvie

## 2 - DATE

de consultation : 13/05/2022

de délai négocié : Néant

de visite : Du bureau - Chemin

de dossier en état : 13/05/2022

## 3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession.

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire.

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'une partie d'un chemin rural situé sur le domaine public, à un propriétaire riverain.

Le consultant n'a pas mentionné de prix envisagé.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Royan est une commune du Sud-Ouest de la France, située dans le département de la Charente-Maritime (région Nouvelle-Aquitaine). Elle est située dans la presqu'île d'Arvert, sur la rive droite de l'embouchure du plus vaste estuaire d'Europe. Aujourd'hui, Royan affirme plus que jamais sa vocation balnéaire. Elle est un pôle touristique et culturel accueillant annuellement 90 000 habitants à chaque saison estivale.

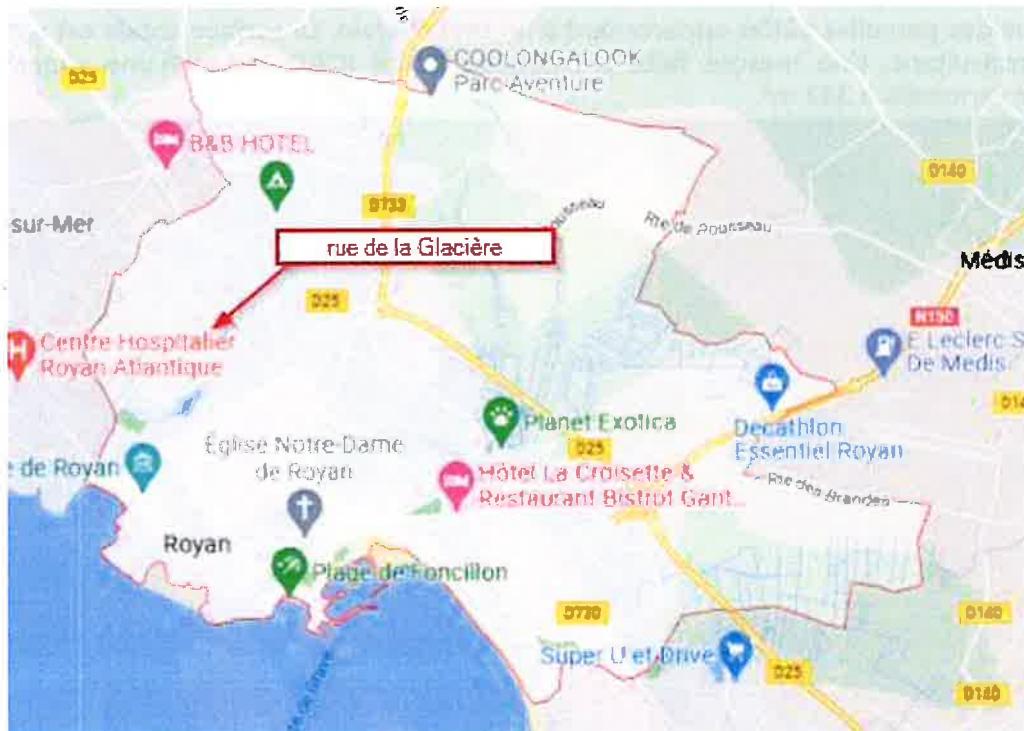




## MISE EN LIGNE LE 07-12-2022

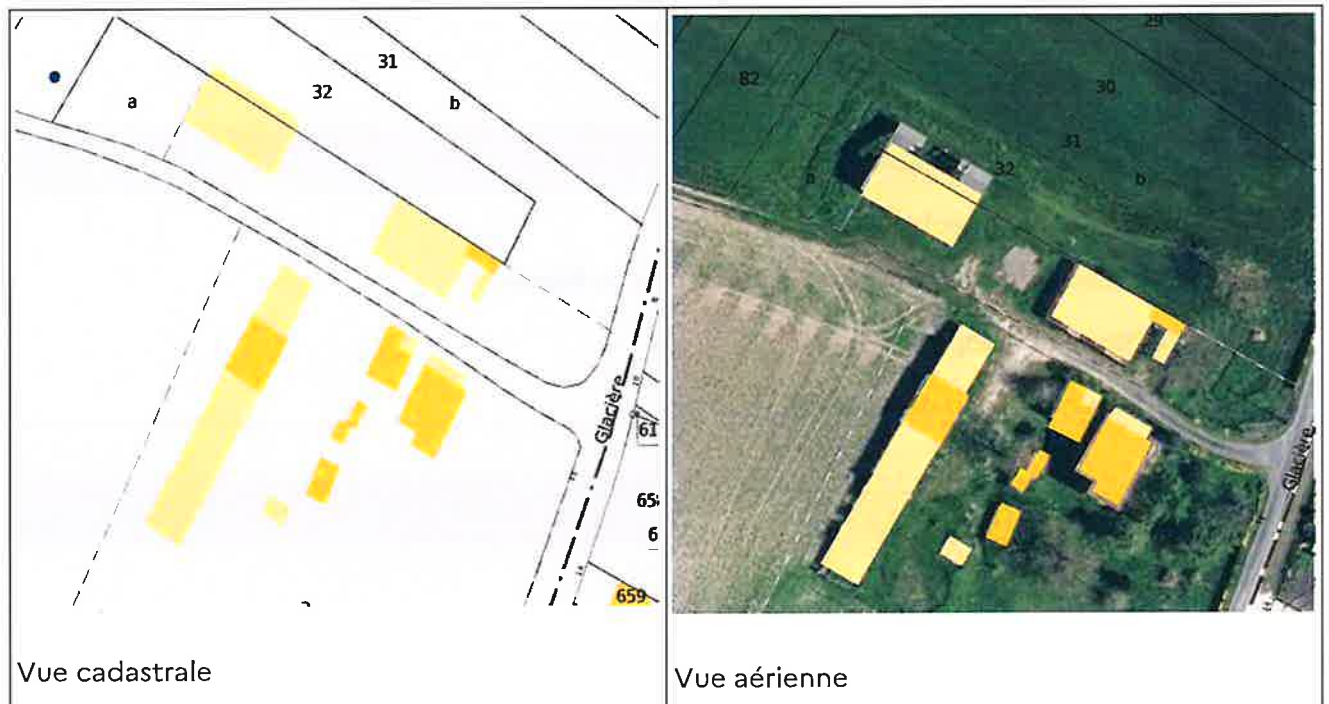
### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le bien à évaluer est situé à l'Est de la commune de Royan.



### 4.3. Références Cadastrales

L'immeuble sous expertise ne figure pas au cadastre ; le bien fait partie du domaine public ; il fera l'objet d'une désaffectation et d'un déclassement du domaine public avant cession.





#### 4.4. Descriptif

Le bien à évaluer est en nature de chemin goudronné et en terre.

Il traverse des parcelles bâties appartenant à un seul riverain. La surface totale est estimée à 325 m<sup>2</sup> par le consultant. Une mesure faite à l'aide de l'outil ICAD indique une superficie d'environ 341,77 m<sup>2</sup> arrondie à 342 m<sup>2</sup>.



La superficie mesurée à l'aide d'ICAD est retenue.

#### 4.5. Surfaces du bâti

Néant.

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

Le bien à évaluer est la propriété de la commune de Royan.

#### 5.2. Conditions d'occupation

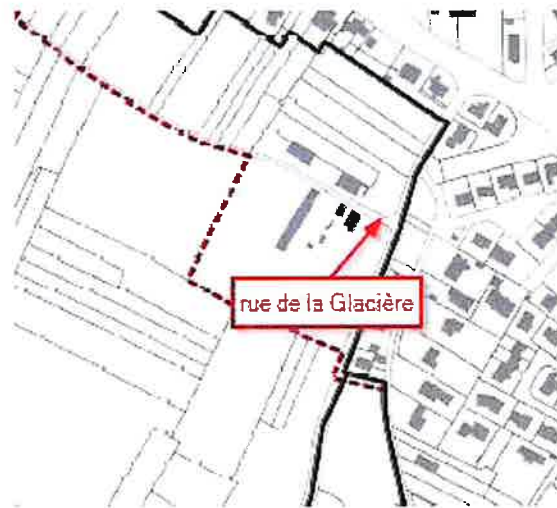
Le bien est estimé libre d'occupation.

### 6 - URBANISME

#### 6.1. Règles actuelles

Zone A : La zone A correspond à la zone agricole équipée ou non qui fait l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

**MISE EN LIGNE LE 07-12-2022**



**6.2. Date de référence et règles applicables**

PLU arrêté le 10/12/2019 et approuvé le 03/06/2021.

**7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION**

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

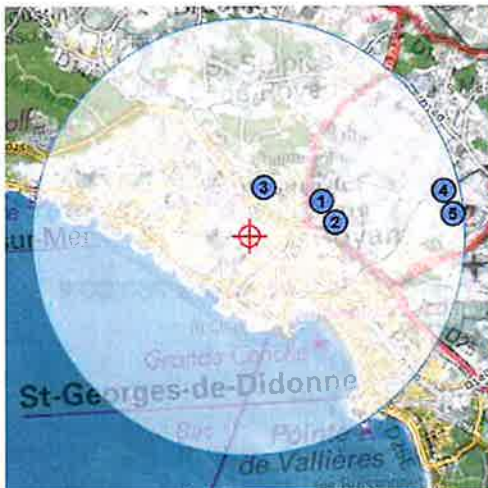
**8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE**

**8.1. Études de marché**

**8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence**

S'agissant d'un terrain situé en zone A du PLU, l'étude de marché a porté sur des cessions récentes (05/2020 à 05/2022) de parcelles dans un zonage identique dans un périmètre de 5 km.

Année	Période	Prix au m <sup>2</sup> (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
		2020	mai-décembre	0,47	0,47
2021	janvier-décembre	0,69	0,69	0,38	0,99
2022	janvier-mai	0,64	0,64	0,64	0,64
Synthèse		0,59	0,50	0,38	0,99



Termes	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix au m <sup>2</sup>	Nature de bien	Zonage
1	306//BL/52//	ROYAN	LA COMBE	09/04/2021	2 028	2 000,00	0,99	Terre	A
2	306//CE/62//	ROYAN	LA COUDRAY	31/08/2020	5 350	2 700,00	0,50	Terre	Nr
3	306//BO/131/91/	ROYAN	MENODOT	19/01/2022	3 126	2 000,00	0,64	Terre	A
4	228//ZR/83//	MEDIS	LE GENEREAU	12/05/2021	1 325	500,00	0,38	Terre	Ap
5	228//ZP/71//	MEDIS	LES LITRES	10/06/2020	9 230	4 000,00	0,43	Terre	Ap

Le prix moyen des termes issus de l'étude de marché est de 0,59 €/m<sup>2</sup>, avec un prix minimum de 0,38 €/m<sup>2</sup>, un prix maximum de 0,99 €/m<sup>2</sup> et un prix médian de 0,50 €/m<sup>2</sup>.

### 8.1.2. Autres sources

La Décision du 8 octobre 2021 portant fixation du barème indicatif de la valeur vénale moyenne des terres agricoles en 2020 indique les valeurs suivantes pour les terres en Saintonge-Viticole :

Dominante : 0,582 €/m<sup>2</sup>

Minimum : 0,227 €/m<sup>2</sup>

Maximum : 1,00 €/m<sup>2</sup>

### 8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Le prix moyen des termes issus de l'étude de marché se situe dans la fourchette des prix fixés par la décision du 8/10/2021 portant fixation du barème indicatif de la valeur vénale moyenne des terres agricoles en 2020.

Le terme 2 est écarté, il est situé en zone Nr du PLU.

Le prix moyen des termes retenus (1 – 3 – 4 et 5) est de 0,61 €/m<sup>2</sup>.

Les termes 1 et 3 sont situés à proximité de l'emprise à évaluer ; le prix moyen 0,82 €/m<sup>2</sup> de ces deux termes est retenu pour le calcul de la valeur vénale de cette emprise.

S'agissant d'un terrain en nature de chemin goudronné et en terre situé en zone A du PLU, le prix des terres agricoles est retenu, considérant qu'il est intégré à des parcelles bâties et non bâties situées en zone A.

La valeur vénale de l'emprise est estimée à :  $342 \text{ m}^2 \times 0,82 \text{ €/m}^2 = 280,44 \text{ €}$  arrondi à 280,00 €

## 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 **280,00 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 250,00 € (arrondie).

Les collectivités locales et leurs établissements publics peuvent vendre à un prix plus élevé . Ils ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision motivée pour vendre à un prix plus bas .

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

## **10 - DURÉE DE VALIDITÉ**

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

## **11 - OBSERVATIONS**

L'estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

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.

Une nouvelle consultation du service 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.

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

Pour le Directeur et par délégation,



Christophe RANGER

Inspecteur des Finances Publiques - Evalueur



**MISE EN LIGNE LE 07-12-2022**

Accusé de réception en préfecture  
017-211703061-20221205-DCM22-196-DE  
Date de télétransmission : 07/12/2022  
Date de réception préfecture : 07/12/2022