



Envoyé en préfecture le 01/03/2021
Reçu en préfecture le 01/03/2021
Affiché le 01/03/2021
ID : 017-200036473-20210217-BC_2021_8-DE

Envoyé en préfecture le 01/03/2021
Reçu en préfecture le 01/03/2021
Affiché le 01/03/2021
ID : 017-200036473-20210217-BC_2021_8-DE

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE SAINTES	BUREAU COMMUNAUTAIRE Séance du 16 février 2021
--	---

Date de convocation : mercredi 10 février 2021

Délibération n° BC_2021_8 Nomenclature : 3.2.1

Nombre de membres : En exercice : 18 Présents : 16 Votants : 17 Pouvoir : Mme Marie-Line CHEMINADE à M. Bruno DRAPRON Ne prend pas part au vote : 0
--

OBJET : ZAC Centre Atlantique - Saint Georges des Coteaux - cession du lot 1.1 - parcelle ZH n°223 à l'entreprise Groupe Porte Dauphine Automobiles

Le 16 février 2021, le Bureau Communautaire de la Communauté d'Agglomération de Saintes, régulièrement convoqué à 17h00, s'est réuni à distance en visioconférence sous la présidence de Monsieur Bruno DRAPRON, Président.

Présents :

M. Bruno DRAPRON, M. Philippe DELHOUME, M. Eric PANNAUD, M. Francis GRELLIER, M. Frédéric ROUAN, M. Alexandre GRENOT, M. Fabrice BARUSSEAU, Mme Véronique CAMBON, M. Pierre-Henri JALLAIS, M. Jérôme GARDELLE, M. Jean-Luc MARCHAIS, M. Philippe CALLAUD, M. Pascal GILLARD, Mme Véronique ABELIN-DRAPRON, Mme Caroline AUDOUIN, M. Alain MARGAT

Excusée :

Mme Evelyne PARIS!

Secrétaire de séance : M. Philippe DELHOUME

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L. 5211-37,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment les articles L. 3211-14 et L. 3221-1,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L. 311-6,

Vu les statuts de la Communauté d'Agglomération de Saintes annexés à l'arrêté préfectoral du 27 décembre 2019, modifié le 9 janvier 2020, et notamment l'article 6, I), 1°), indiquant parmi les compétences obligatoires le « Développement économique » et notamment la création et l'aménagement des zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale,

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 11 octobre 2012 approuvant la création d'une Z.A.C. d'activités économiques en extension du Parc Les Coteaux à Saint Georges des Coteaux,

Vu la délibération n°2013-65 du Conseil Communautaire en date du 10 avril 2013 portant approbation du Programme des Equipements Publics et du dossier de réalisation de la ZAC Centre-Atlantique,

Vu la délibération n°2020-122 en date du 30 juillet 2020, transmise au contrôle de légalité le 6 août 2020, portant délégation du Conseil Communautaire au Bureau Communautaire notamment pour « approuver toutes les ventes de biens immobiliers par acte notarié ou par acte en la forme administrative »,

Vu la délibération n°2021-4 du Bureau Communautaire en date du 19 janvier 2021 portant engagement de la procédure de cession du lot 1.1, cadastré section ZH n°223 de la ZAC Centre Atlantique à Saint Georges des Coteaux au groupe Porte Dauphine Automobiles,

Vu l'avis du Domaine n°2020-17336V1161 en date du 9 février 2021 évaluant la valeur vénale du lot 1.1, cadastré section ZH n°223, d'une surface totale de 21 533 m², sis sur la ZAC Centre Atlantique à Saint Georges des Coteaux, à 1 300 000 €, soit 60,37 €/m²,
Considérant que le lot 1.1 objet de la cession est situé, dans le secteur commercial dédié aux activités ayant vocation à apporter l'attractivité nécessaire à l'agrandissement de la zone de chalandise du pôle économique saintais, et offre une visibilité exceptionnelle puisqu'il longe le boulevard urbain, et jouxte l'échangeur autoroutier n°35. Il est également situé au rond-point qui dessert l'entrée sud de la ZAC Centre-atlantique et l'entrée nord de la zone commerciale des Coteaux. Ce lot bénéficie également de la proximité du thalweg, un espace paysager public offrant des cheminements verts et des aires de repos.

Considérant que l'entreprise Porte Dauphine Automobiles, spécialisée dans le commerce et la réparation automobile, qui se porte acquéreur du lot 1.1, répond à la vocation du secteur.

Considérant qu'après négociations, l'entreprise Porte Dauphine Automobiles, ou toute filiale ou société s'y substituant, se porte acquéreur du lot 1.1, cadastré section ZH n°223, au prix de 77.02 € H.T. le mètre carré, soit 1 658 471.66 € H.T.

Considérant qu'en application de l'article L. 311-6 du Code de l'Urbanisme, les cessions de terrains à l'intérieur des zones d'aménagement concerté font l'objet d'un cahier des charges qui indique le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée, et éventuellement les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone.

Considérant qu'en application de ce même article, les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales, ainsi que la surface de plancher maximale définies par ce cahier des charges, dès lors qu'il a fait l'objet d'une approbation et des mesures de publicités définies par les articles D.311-11-1 et D.311-11-2 du Code de l'Urbanisme, sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

Il est proposé au Bureau Communautaire :

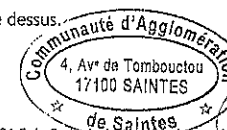
- d'approuver la cession du lot 1.1 correspondant à la parcelle cadastrée section ZH n°223, d'une contenance de 21 533 m², située dans la ZAC Centre Atlantique à Saint Georges des Coteaux pour un montant de 1 658 471.66 € H.T, hors frais d'acte, soit 77.02 € H.T/m², à l'entreprise Porte Dauphine Automobiles, ou toute filiale ou société s'y substituant.
- d'autoriser Monsieur le Président, ou son représentant en charge notamment de l'aménagement du territoire, à signer tous les documents et actes notariés à intervenir nécessaires à la cession de ladite parcelle selon les conditions susmentionnées, les frais inhérents à la présente vente étant à la charge de l'acquéreur à l'exception des frais de division et de bornage.

Le Bureau Communautaire, après en avoir délibéré,

ADOpte à l'unanimité l'ensemble de ces propositions par :

- 17 Voix pour
- 0 Voix contre
- 0 Abstention
- 0 Ne prend pas part au vote

Ainsi clos et délibéré les jour, mois et an que dessus.



Pour extrait conforme,

Le Président

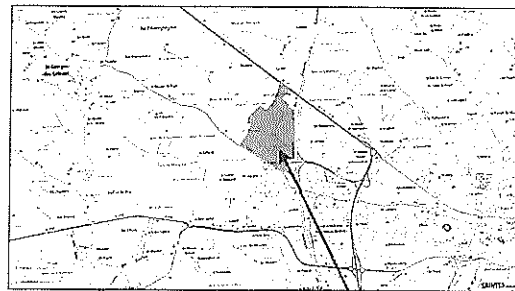
Bruno DRAPRON

En application des dispositions des articles R.421-1 à R.421-5 du Code de Justice Administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours en annulation par courrier ou par l'application Télécourcs citoyens accessible à partir du site www.telrecours.fr devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans un délai de deux mois à compter de sa publicité.

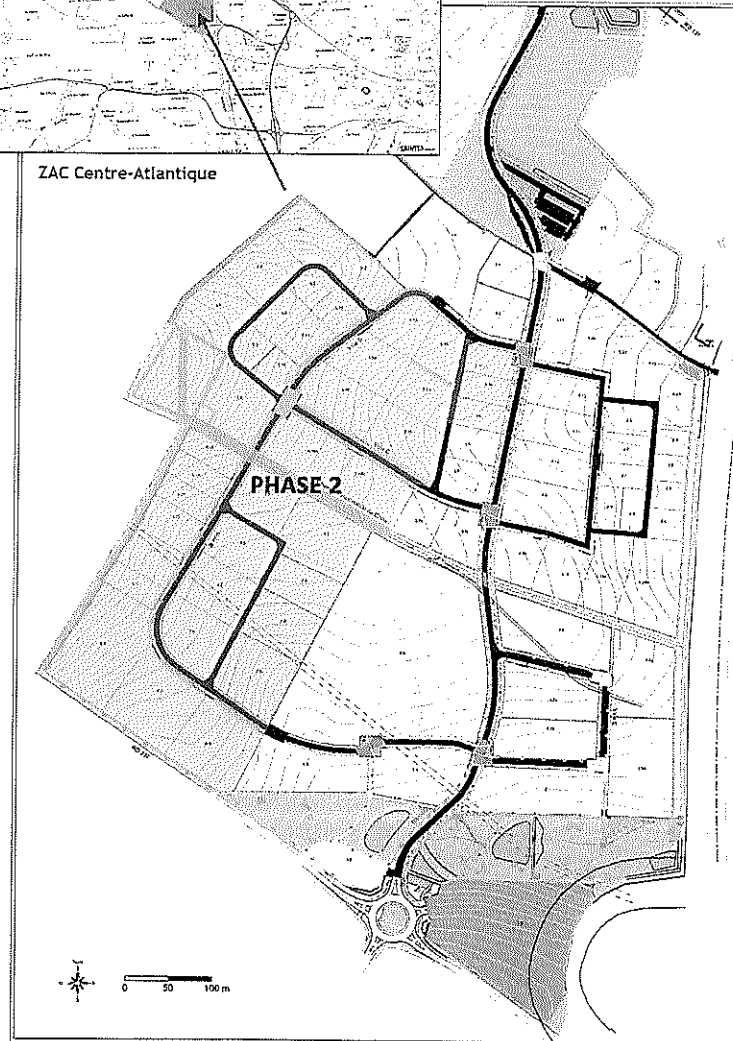
Envoyé en préfecture le 01/03/2021
Reçu en préfecture le 01/03/2021
Affiché le 01/03/2021
ID : 017-200036473-20210217-BC_2021_8-DE



Envoyé en préfecture le 01/03/2021
Reçu en préfecture le 01/03/2021
Affiché le 01/03/2021
ID : 017-200036473-20210217-BC_2021_8-DE



ZAC Centre-Atlantique



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'État
Pôle d'évaluation domaniale
24 Avenue de Félicity
BP 40587
17021 LA ROCHELLE CEDEX 1
Téléphone : 05 46 30 08 73

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par :
Téléphone :
Courriel :
Réf LIDO : 2020-17335V1181 N21285M1 DS : 3246783
Terrains en ZAC- St-Georges-des-Coteaux – lot 1.1

Le 09/02/2021

Le Directeur départemental des Finances publiques de la
Charente-Maritime

à

Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de
SAINTES

4, avenue de Tombouctou

17100 SAINTES

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : Terrain aménagé au sein d'une Z.A.C.(lot n°1.1)
ADRESSE DU BIEN : Z.A.C. Centre Atlantique – Rue des collines - 17810 SAINT-GEORGES-DES-COTEAUX
VALEUR VÉNALE 1 300 000,00 €.

1 - SERVICE CONSULTANT : COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE SAINTES

AFFAIRE SUIVIE PAR

2 - Date de consultation : 29/12/2020
Date de réception : 29/12/2020
Date de visite : du bureau
Date de constitution du dossier « en état » : 29/12/2020
Délai négocié : 09/02/2021

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

Cession amiable d'un terrain nu à une entreprise dans le cadre de la commercialisation de la Z.A.C. Centre atlantique de Saint-Georges-des-Coteaux. Une négociation été engagée sur la base de 77,02 €/m².

Il est prévu que ce lot accueille une concession automobile.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : ZH n° 243 d'une contenance de 21 533 m². Cette parcelle provient d'une division en lot d'une parcelle de plus grande taille. La cession concerne le lot dénommé lot 1.1.

Le lot n° 1.1 se situe en secteur commercial au Sud de la ZAC et offre une visibilité exceptionnelle puisqu'il longe le boulevard urbain, et jouxte l'échangeur autoroutier n°35. Il est également situé au rond-point qui dessert l'entrée Sud de la ZAC Centre-atlantique et l'entrée nord d'une zone commerciale plus ancienne.

Ce foncier est grevé d'une bande d'inconstructibilité d'environ 6 180 m² qui s'étend le long de l'échangeur de l'A10. Cette zone inconstructible se divise en deux zones, l'une de 3 625 m² est non aménageable (parkings, goudronnage,

Envoyé en préfecture le 01/03/2021
Reçu en préfecture le 01/03/2021
Affiché le 01/03/2021
ID : 017-200036473-20210217-BC_2021_8-DE

réseaux, terrassements... sont interdits) et seuls les plantations et espaces verts y sont autorisés, l'autre, de 2 555 m² est aménageable. La surface restante de la parcelle, soit 15 353 m² est entièrement constructible.

Une servitude de passage d'une canalisation d'eau potable grève ce foncier avec une inconstructibilité de 1,50 m de part et d'autre de l'axe de la canalisation. Il est possible d'y réaliser un parking sous réserve d'une servitude d'accès au concessionnaire du réseau d'eau. Le consultant précise que la quasi-totalité de cette servitude est incluse dans la partie non aménageable, non constructible de la parcelle du fait de la Loi Barnier (bande d'inconstructibilité le long de l'autoroute).

Ce terrain bénéficie de la proximité du Thalweg, un espace paysager public offrant des cheminements verts et des aires de repos. Cet espace, au nord de la parcelle, participe à la perméabilité piétonne du lot.
Il est noté que le lot présente un fort dénivelé de 8,5 m au plus bas au nord de la parcelle et au sud au plus haut.

5 - SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire : Communauté d'Agglomération de Saintes - 4, avenue de Tombouctou - 17100 SAINTES
- Situation d'occupation : Libre d'occupation

6 - URBANISME ET RESEAUX

La réglementation applicable est le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Georges-des-Coteaux, approuvé le 22 octobre 2019. Les terrains concernés se situent en Zone Ux qui caractérise les zones urbaines pour des secteurs spécialisés à vocation économique. La zone Uxo désigne spécifiquement l'opération du parc Centre Atlantique.

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée selon la méthode de la comparaison.

Compte tenu des caractéristiques du marché local, la valeur vénale est estimée à 1 300 000 €.

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

18 mois à compter du présent avis.

9 - 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, au plomb ou à la 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.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
l'Adjoint au Directeur du pôle Métiers

