



Délibération
DAFU/ER/CP

Envoyé en préfecture le 21/12/2022
Reçu en préfecture le 21/12/2022
Publié le
ID : 017-211704150-20221215-2022_160-DE



CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 15 DECEMBRE 2022

2022 – 160 MODIFICATION DE LA DELIBERATION N°2022-99 RELATIVE AU DECLASSEMENT ANTICIPE DE LA PARTIE DE LA RUE DE VOIVILLE CADASTREE SECTION BD N°758 DE 1 225 M² ET CESSION A LA SNC LIDL

Président de séance : DRAPRON Bruno, Maire

Etaient présents : 25

DRAPRON Bruno, CHEMINADE Marie-Line, CALLAUD Philippe, BERDAI Ammar, TOUSSAINT Charlotte, BARON Thierry, BUFFET Martine, CAMBON Véronique, TERRIEN Joël, JEDAT Günter, CHANTOURY Laurent, DAVIET Laurent, ABELIN-DRAPRON Véronique, AUDOUIN Caroline, DEBORDE Sophie, GUENON Delphine, EHLINGER François, DEREN Dominique, BENCHIMOL-LAURIBE Renée, MAUDOUX Pierre, MARTIN Didier, MACHON Jean-Philippe, ARNAUD Dominique, CATROU Rémy, MELLA Florent

Excusés ayant donné pouvoir : 9

CARTIER Nicolas à DEBORDE Sophie, CHABOREL Sabrina à MAUDOUX Pierre, CREACHCADEC Philippe à CHEMINADE Marie-Line, DIETZ Pierre à BENCHIMOL-LAURIBE Renée, DELCROIX Charles à EHLINGER François, PARISI Evelyne à DRAPRON Bruno, ROUDIER Jean-Pierre à ARNAUD Dominique, TORCHUT Véronique à BERDAI Ammar, VIOLLET Céline à MACHON Jean-Philippe

Absente excusée : 1

BETIZEAU Florence

Secrétaire de séance : DEBORDE Sophie

Date de la convocation : 08/12/2022

Date de publication : 21 DEC. 2022

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment l'article L. 2141-2 qui dispose que « par dérogation à l'article L. 2141-1, le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public, peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. Ce délai ne peut excéder trois ans. Toutefois, lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée est fixée ou peut être prolongée par l'autorité administrative compétente en fonction des caractéristiques de l'opération, dans une limite de six ans à compter de l'acte de déclassement.



En cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai. L'acte de vente comporte également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège.

Toute cession intervenant dans les conditions prévues au présent article donne lieu sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, à une délibération motivée de l'organe délibérant de la collectivité territoriale, du groupement de collectivités territoriales ou de l'établissement public local auquel appartient l'immeuble cédé.

Pour les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics, l'acte de vente doit, à peine de nullité, comporter une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente. Les montants des pénalités inscrites dans la clause résolutoire de l'acte de vente doivent faire l'objet d'une provision selon les modalités définies par le code général des collectivités territoriales. »

Vu le Code de la Voirie Routière et notamment l'alinéa 2 de l'article L. 141-3 qui dispose que les délibérations concernant le classement ou le déclassement sont dispensées d'enquête publique préalable sauf lorsque l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie,

Vu le Code de la Voirie Routière et notamment les articles R. 141-4 à R. 141-9,

Vu la délibération n°2022-16 du Conseil municipal du 17 février 2022 relative à la procédure de déclassement anticipé de la partie de la rue de Voiville cadastrée section BD n°758 de 1 225 m² et lancement de l'enquête publique,

Vu la délibération n°2022-17 du Conseil municipal du 17 février 2022 relative à l'autorisation de signature d'une promesse de vente avec la SNC LIDL et autorisation de dépôt des demandes d'urbanisme – partie de la rue de Voiville cadastrée section BD n°758 de 1 225 m²,

Vu la délibération n°2022-99 du Conseil municipal du 7 juillet 2022 relative au déclassement anticipé de la partie de la rue de Voiville cadastrée section BD n°758 de 1 225 m² et cession à la SNC LIDL,

Vu l'arrêté municipal n°22-1330 du 21 mars 2022 relatif à l'ouverture de l'enquête publique pendant une durée de 15 jours, du 3 au 17 mai 2022 inclus,

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur du 18 mai 2022 suite à l'enquête publique qui s'est tenue du 3 au 17 mai 2022 (joints en annexe 1),

Considérant que le commissaire enquêteur a émis un avis favorable avec réserve à la procédure de déclassement anticipé de la partie de la rue de Voiville cadastrée section BD n°758 de 1 225 m² (plans joints en annexes 2 et 3),



Considérant le recours gracieux de la SCI BOISNARDERIE-SAINTONGE par l'intermédiaire de la société d'avocats FIDAL indiquant que la réserve émise par le commissaire enquêteur n'a pas été délibérée par le conseil municipal,

Considérant la demande de la SNC LIDL de repousser la date effective de désaffectation afin de tenir compte de la réserve émise par le commissaire enquêteur,

Considérant qu'aucune remarque relative à la date de désaffectation n'a été faite lors de l'enquête publique et que le report demandé n'excède pas le délai de 3 ans entre l'acte de déclassement et la date effective de désaffectation conformément à l'article L. 2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

Considérant que pour permettre le maintien de l'activité économique de l'hôtel situé sur les parcelles cadastrées section BD n°369 et 453 et le maintien de l'entrée principale des parcelles cadastrées section BD n°451, 483 et 565 sur la partie de la rue de Voiville cadastrée BD n°758 tout en permettant à la SNC LIDL de déposer ses demandes de permis de construire et d'autorisation d'exploitation commerciale, il y a lieu d'utiliser la procédure de déclassement anticipé prévue par l'article L. 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques,

Considérant que cette désaffectation ne sera donc pas mise en œuvre avant la délibération prononçant le déclassement mais après l'acquisition des parcelles cadastrées section BD n°369, 453, 451, 483 et 565 par la SNC LIDL qui suite à ces acquisitions fermera le périmètre de son projet par une clôture. L'usage de cette partie de la rue de Voiville cadastrée section BD n°758 de 1 225 m² sera donc maintenu jusqu'à l'acquisition par la SNC LIDL des parcelles cadastrées section BD n°369, 453, 451, 483 et 565 puis la mise en place de cette clôture au plus tard le 16 septembre 2024,

Considérant l'étude d'impact pluriannuelle prévue à l'article L.2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques jointe en annexe 4,

Considérant l'avis du domaine n°2021-17415-39455 du 15 juillet 2021 joint en annexe 5,

Considérant la demande de la Société en Nom Collectif (SNC) LIDL d'acquérir la partie de la rue de Voiville cadastrée section BD n°758 d'une superficie de 1 225 m² afin de lui permettre d'obtenir l'ensemble immobilier homogène nécessaire à son projet,

Considérant l'accord de la SNC LIDL pour acquérir la parcelle cadastrée BD n°758 de 1 225 m² pour un montant de 11 025 € (onze mille vingt-cinq euros),

Considérant l'intérêt général du projet porté par la SNC LIDL qui va permettre le maintien d'une activité économique et d'emplois sur le territoire de la commune,

Considérant que cette désaffectation effective sera constatée par acte d'huissier ou de la police municipale, aux frais de la commune,

Considérant qu'il s'agit pour la ville de Saintes d'une opération strictement patrimoniale et en conséquence non soumise à TVA,



Considérant que la vente de la parcelle cadastrée section BD n°758 de 1 225 m² doit être concrétisée par un acte notarié

Considérant que les crédits afférents seront inscrits sur le budget principal 2023 au chapitre 024 - fonction 01 – article 024 - service TFON, la réalisation sera titrée au chapitre 77 – fonction 810 – article 775 – service TFON,

Après consultation de la Commission « Action et Développement Durable » du jeudi 1^{er} décembre 2022,

Il est proposé au Conseil Municipal de délibérer :

- Sur l'approbation du déclassement anticipé de la partie de la rue de Voiville cadastrée section BD n°758 de 1 225 m² dont la désaffectation aura lieu au plus tard le 16 septembre 2024 sous réserve que la SNC LIDL soit propriétaire des parcelles cadastrées section BD n°369, 453, 451, 483 et 565,
- Sur la cession de la parcelle cadastrée section BD n°758 de 1 225 m² pour un montant de 11 025 € (onze mille vingt-cinq euros) à la SNC LIDL,
- Sur l'autorisation donnée au Maire, ou à son représentant pour signer tous documents relatifs à cette affaire dont les frais sont à la charge de l'acquéreur,

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré,

ADOpte à l'unanimité ces propositions.

Pour l'adoption : 34

Contre l'adoption : 0

Abstention : 0

Ne prend pas part au vote : 0

Les conclusions du rapport,
mises aux voix, sont adoptées.
Pour extrait conforme,

Le Maire,


Bruno DRAPRON

La secrétaire de séance,


Sophie DEBORDE

En application des dispositions des articles R.421-1 à R.421-5 du code de justice administrative, cette décision peut faire l'objet d'un recours en annulation par courrier ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE MARITIME

VILLE DE SAINTES

ENQUÊTE PUBLIQUE

POUR LE DECLASSEMENT ANTICIPE

D'UNE PARTIE DE LA RUE DE VOIVILLE (CADASTREE BD 758)

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1/ OBJET DE L'ENQUÊTE

La présente enquête publique est effectuée conformément aux prescriptions du code général des collectivités territoriales, du code général de la propriété des personnes publiques, notamment l'article L 2141-2 et du code de la voirie routière, notamment les articles L 141-3, R 141-4 à R 141-9.

Elle a pour objet le déclassement anticipé du domaine public communal d'une partie de la rue de Voiville, en impasse, cadastrée section BD n° 758, d'une superficie de 1 225 m² pour permettre la réalisation d'une opération commerciale favorisant l'emploi sur la commune et résorbant une friche industrielle.

La société en nom collectif (SNC) LIDL a en effet le projet d'acquérir trois propriétés riveraines de cette rue et a demandé à la Ville de lui céder également l'emprise de cette partie de voie afin de créer un ensemble immobilier homogène nécessaire à son projet.

Cette impasse dessert actuellement deux propriétés dont l'une, où s'exerce une activité hôtelière, ne dispose d'aucun autre accès ; son éventuel déclassement et son aliénation à la SNC ne seraient donc possibles que lorsque l'achat de cette propriété sera effectué par la société.

Le conseil municipal de la Ville de Saintes a répondu favorablement à la SNC LIDL par délibération du 17 février 2022 en prévoyant d'appliquer la procédure de déclassement anticipé, c'est-à-dire conditionné par l'acquisition effective par la SNC de la propriété qui

serait enclavée, (n° BD 369 et BD 453), faute de quoi le déclassement n'aurait pas lieu. Le terme a été fixé au 30 juin 2023.

2/ PREPARATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique a été ordonnée par arrêté de M. le Maire de la Ville de Saintes n° 22-1330 du 21 mars 2022. Cet arrêté a désigné le commissaire enquêteur, M. Philippe BERTHET, a précisé les modalités de l'enquête et a fixé :

- les dates de l'enquête, du 3 mai au 17 mai 2022 ;
- les permanences du commissaire enquêteur les mardi 3 mai de 8h30 à 11h30, lundi 9 mai de 9h à 12h et mardi 17 mai de 14h30 à 17h30 ;
- les lieux où pouvait être consulté le dossier (en mairie de Saintes aux heures d'ouverture au public des services municipaux et sur le site internet "<http://www.ville-saintes.fr>") et où seraient recueillies les observations (registre d'enquête à la disposition du public ou courriel à l'adresse "foncier@ville-saintes.fr").

La publicité de l'enquête a été faite par :

- parution d'annonces légales dans les journaux :
 - Sud-Ouest du 15 avril 2022 ;
 - La Haute-Saintonge du 15 avril 2022 ;
- affichage dans les panneaux d'affichage communal et sur les lieux objet de l'enquête ;
- envoi de lettres recommandées aux riverains de la voie.

Le commissaire enquêteur a pu prendre connaissance du dossier avec les services de la mairie de Saintes et s'est déplacé sur les lieux objet de l'enquête où il a notamment constaté la réalité de l'affichage.

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, il a paraphé les documents mis à la disposition du public pendant l'enquête, comprenant :

- le registre d'enquête ;
- un cahier à entête de la Ville de Saintes, intitulé : « Dossier d'enquête », composé de :
 - ✓ La lettre au commissaire enquêteur en date du 7 mars 2022 ;
 - ✓ L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique n° 22-1330 du 21 mars 2022 ;
 - ✓ Les attestations d'affichage avec plan de situation des panneaux sur le site ;
 - ✓ L'avis d'enquête publique ;
 - ✓ La copie des parutions dans la presse ;
 - ✓ La copie des courriers de notification d'enquête aux propriétaires riverains :
 - SCI PLOUZON ;
 - SCI NAFITEL ;
 - SAS VOIVILLE AUTO ;
 - SCI BOISNARDERIE SAINTONGE ;
 - Département de la Charente Maritime ;
 - ✓ La délibération du conseil municipal du 17 février 2022 ;
 - ✓ Une notice en trois chapitres :
 - Textes applicables ;
 - Nomenclature de la parcelle et objet de l'enquête publique ;
 - Description générale ;
 - ✓ L'étude d'impact pluriannuelle détaillant le contexte de l'étude, les motifs du déclassement anticipé, l'impact pour la ville de Saintes.

3/ DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique s'est déroulée sans problème selon les prescriptions de l'arrêté susvisé.

Lors de ses permanences, le commissaire enquêteur a recueilli trois observations :

- l'une émanant de M. et Mme LAFOURCADE (?) craignant des nuisances occasionnées par le projet d'installation à côté de chez eux d'un supermarché LIDL : stationnements gênants dans la rue et bruits nocturnes des camions de livraison (doléances recueillies de vive voix et portées au registre d'enquête) ;
- les deux autres (courriers remis au commissaire et annexés au registre d'enquête) de la SCI BOISNARDERIE-SAINTONGE et de la SM12, représentées par M. Jean FORGET, propriétaires de deux parcelles cadastrées BD n° 451 et 483. Ces courriers, identiques, contestent :
 - le bienfondé du déclassement anticipé subordonné à la seule acquisition par la SNC LIDL des parcelles n° BD 369 et 453 ; en effet si la SNC, in fine, décidait de ne pas acquérir la propriété de la SCI et de la SM12, l'aliénation par la ville pourrait quand même avoir lieu privant ainsi cette propriété de son accès principal ;
 - le recours à la procédure de déclassement anticipé non réellement explicitée ;
 - le motif d'intérêt public du projet porté par la SNC LIDL en l'état actuel de son avancement.

Par ailleurs, il a été reçu en mairie de Saintes, la veille de la clôture de l'enquête, un courriel de la même personne (M. Jean FORGET) faisant état de l'impossibilité d'avoir communication du dossier d'enquête public en ligne et demandant l'envoi en urgence d'un dossier par mail ainsi que la prorogation de l'enquête et une permanence supplémentaire du commissaire enquêteur.

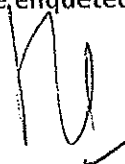
Les services de la Mairie ont fait le nécessaire dès que possible et un dossier d'enquête a été adressé par mail à M. Jean FORGET. Mais il n'a pas pu être répondu favorablement à sa demande de prorogation et de permanence supplémentaire, cette requête, nonobstant son opportunité, ayant été formulée trop tardivement pour permettre d'effectuer les mesures d'information et de publicité réglementaires.

Concernant le fait que le dossier d'enquête n'était pas accessible en ligne, comme indiqué sur l'avis d'enquête, le commissaire enquêteur pense qu'il a dû s'agir d'un ou de plusieurs dysfonctionnements momentanés, car il a lui-même consulté le dossier en ligne, plusieurs fois, sans aucune difficulté. Ceci est d'ailleurs confirmé par les services de la Ville.

Aucune autre communication, ni par courrier ni par courriel, n'a été faite à propos de ce projet de déclassement.

Le commissaire enquêteur a clos le registre ne contenant qu'une observation et auquel il a annexé les deux courriers susvisés des sociétés SCI BOISNARDERIE-SAINTONGE et de SM12, le 7 mai à 17h30.

Fait à Saintes, le 18 mai 2022,
par le commissaire enquêteur soussigné :



P. BERTHET

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE MARITIME

VILLE DE SAINTES

ENQUÊTE PUBLIQUE

POUR LE DECLASSEMENT ANTICIPE

D'UNE PARTIE DE LA RUE DE VOIVILLE (CADASTREE BD 758)

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

La présente enquête publique a pour objet le déclassement anticipé du domaine public communal d'une partie de la rue de Voiville, en impasse, cadastrée BD 758 d'une superficie de 1225 m² en vue de son aliénation à la société en nom collectif (SNC) LIDL qui a formé le projet d'acquérir également plusieurs parcelles voisines en vue d'y réaliser une installation commerciale.

D'après le dossier d'enquête publique, ce déclassement ne pourra être effectif que lorsque la SNC aura acquis la propriété cadastrée n° BD 369 et BD 453 qui se trouverait, par le fait, sans accès sur une voie publique.

Lors de l'enquête publique qui a eu lieu du 3 mai au 17 mai 2022, trois observations ont été recueillies :

- l'une, de M. et Mme LAFOURCADE (?), mérite l'attention mais ne concerne pas vraiment l'objet de l'enquête puisque provenant de riverains de la rue de Voiville inquiets du projet de la SNC LIDL, mais sans rapport avec l'aliénation de la parcelle BD 758 ou des difficultés que cette aliénation pourrait occasionner ;
- les deux autres, de la SCI BOISNARDERIE SAINTONGE et la SM12, contestent globalement la procédure de déclassement anticipé et l'intérêt public de l'opération et mettent en avant le fait que, si pour quelque raison que ce soit, la SNC LIDL, après avoir acquis les deux seules parcelles qui conditionnent le déclassement de la partie de la rue de Voiville cadastrée BD 758, ne donnait pas suite à son projet en n'acquérant pas la propriété de la SCI et de la SN12 (parcelles BD 451, BD 483 et BD 565), le déclassement prévu et l'aliénation de cette impasse communale leur créerait un préjudice certain en privant leur propriété de son accès principal.

Le commissaire enquêteur, contrairement à ce que soutiennent la SCI et la SM12, estime que la procédure d'enquête publique anticipée lui semble parfaitement adaptée car elle permettra le moment venu de procéder, sans délai, aux formalités de transfert de propriété

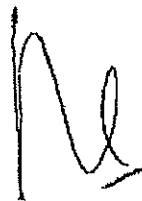
permettant à la SNC LIDL de poursuivre son projet. De même, il considère que ces sociétés font une mauvaise analyse de l'intérêt public de l'opération en le niant, ne serait-ce que par l'économie faite sur l'entretien de ce bout de voie devenant sans utilité pour le public, mais aussi en matière de maintien d'emplois, bénéfique pour la commune.

En revanche, il juge très pertinente la remarque concernant le déclassement de cette voie subordonné à la seule acquisition par la SNC des parcelles n° BD 369 et 453, permettant ipso facto le déclassement et l'aliénation de l'impasse communale privant ainsi leur propriété de son accès principal actuel.

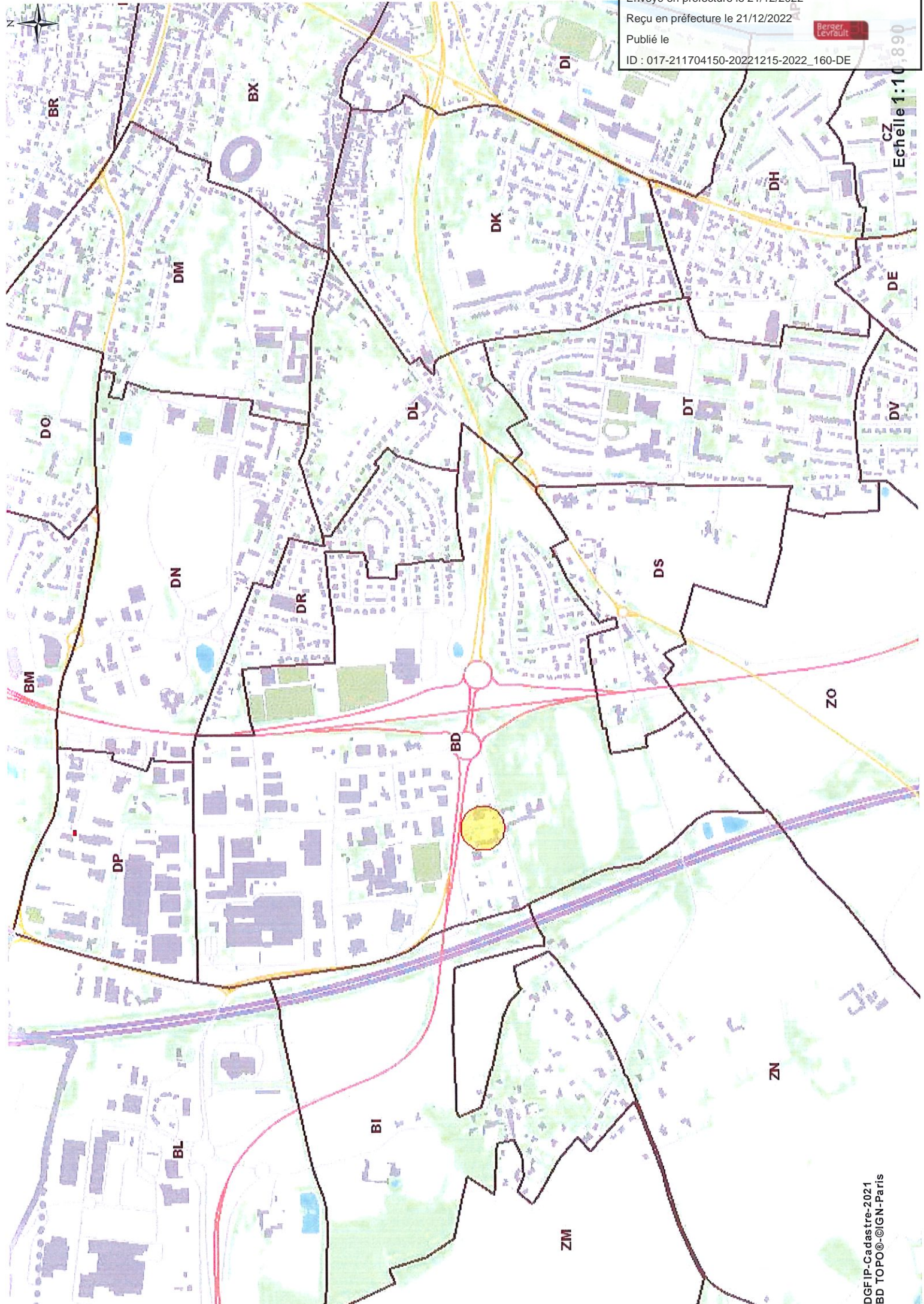
En conclusion, le commissaire enquêteur, après s'être déplacé sur les lieux, estime que le projet de déclassement de cette Impasse et son allénation en vue d'être incorporée à un ensemble immobilier cohérent pour la création d'une activité commerciale, **à condition toutefois que cette aliénation n'intervienne qu'après l'acquisition par la SNC LIDL des parcelles cadastrées BD 451, BD 483 et BD 565**, ne peut générer aucune gêne, ne léser aucun riverain ni entraver la circulation publique.

Sous cette réserve, il émet un **AVIS FAVORABLE** au déclassement anticipé de la rue de Volville cadastrée BD 758 pour une superficie de 1225m².

Fait à Saintes, le 18 mai 2022,
par le commissaire enquêteur soussigné :



P. BERTHET



Echelle 1:10,890

Envoyé en préfecture le 21/12/2022

Reçu en préfecture le 21/12/2022



Publié le

ID : 017-211704150-20221215-2022_160-DE

Commune :
SAINTES (415)

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : 5386-Z
Document vérifié et numéroté le 28/01/2022
APTGC La Rochelle
Par Stéphane Dumas
Géomètre Principal
Signé

Pôle Topographique et de Gestion Cadastre
26 ave De Fétilly
Réception sur RDV

17020 La Rochelle cedex 1
Téléphone : 05 46 30 68 04

ptgc.170.la-rochelle@dgfip.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous-signés (3)
a été établi (1) :

- A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
 - B - En conformité d'un piquetage : effectué sur le terrain ;
 - C - D'après un plan d'arpentage ou d'abornage, dont copie ci-jointe, dressé
le par géomètre à
- Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées
au dos de la remise 6463.

A , le

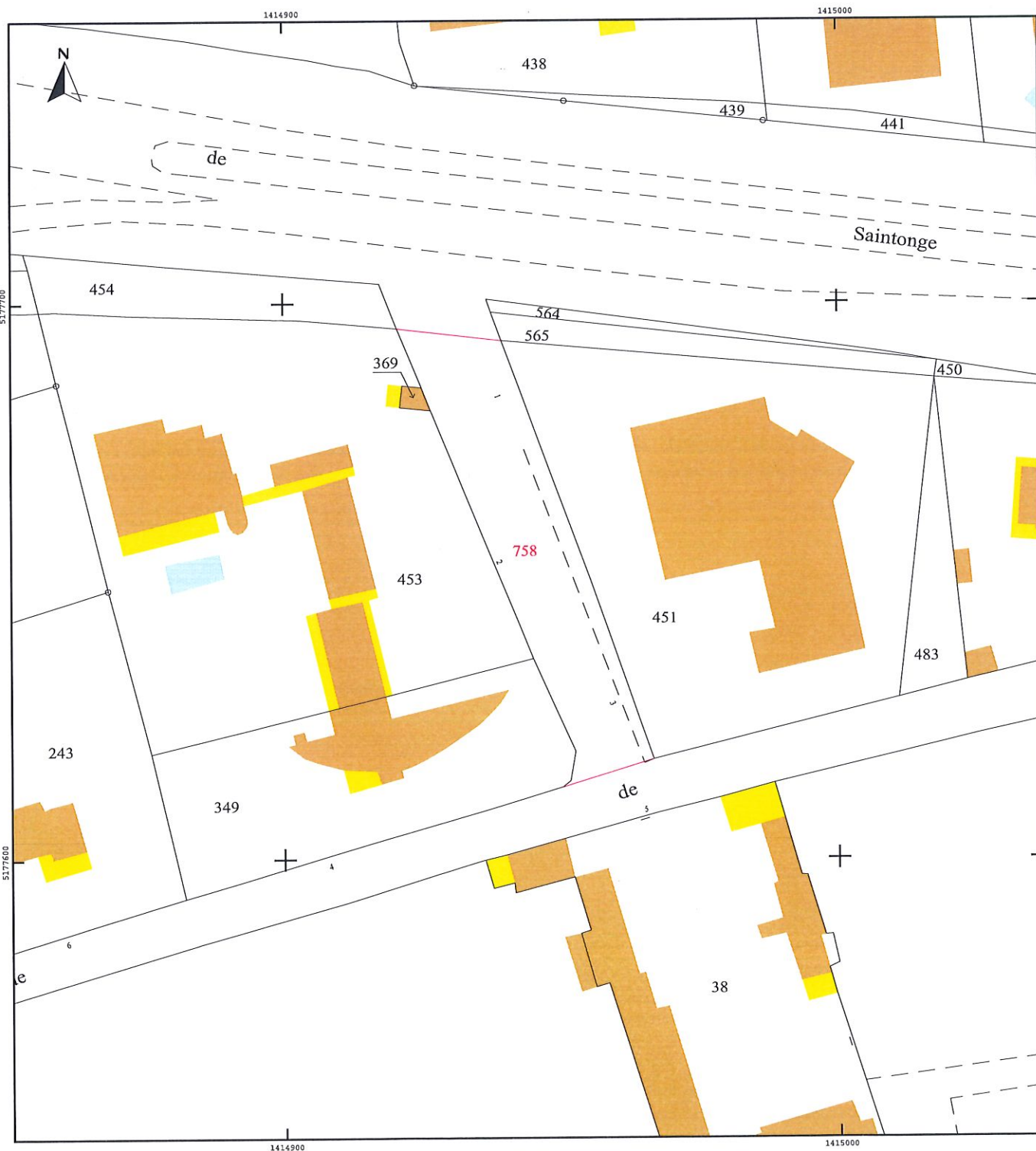
(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...)
(3) Précisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc...)

Feuille(s) : 000 BD 01
Qualité du plan : Plan régulier avant
20/03/1980
Echelle d'origine : 1/2000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 28/01/2022
Support numérique :

D'après le document d'arpentage
dressé
Par D PV GUILLEMET SAINTES(2)

Réf. : 1211275
Le 23/12/2021

Modification demandée par procès-verbal du cadastre





PARTIE DE LA RUE DE VOIVILLE CADASTREE SECTION BD N°758 DE 1 225 M²

PROCEDURE DE DECLASSEMENT ANTICIPE

ETUDE D'IMPACT PLURIANNUELLE

La présente étude d'impact est réalisée en application de l'article L 2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P), issu de l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017.

I/ CONTEXTE DE L'ETUDE :

La ville de Saintes est propriétaire de la rue de Voiville qui comprend une partie en impasse cadastrée section BD n°758 de 1 225 m².

La Société en Nom Collectif (SNC) LIDL souhaite acquérir cette partie de la rue de Voiville cadastrée section BD n°758 de 1 225 m² car elle acquiert également les parcelles cadastrées section BD n°369, 451, 453, 483, 565 et 349 pour y implanter un nouveau centre commercial. L'acquisition de cette portion de voie lui permettra d'obtenir l'ensemble homogène nécessaire à son projet immobilier.

Le Code de la Voirie routière et notamment l'alinéa 2 de l'article L. 141-3 dispose que les délibérations concernant le classement ou le déclassement sont dispensées d'enquête publique sauf lorsque l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie. Une enquête publique a donc eu lieu du 3 au 17 mai 2022 inclus.

II/ LES MOTIFS DU DECLASSEMENT ANTICIPE :

Les parcelles cadastrées section BD n°451, 483 et 565 ont leur accès principal sur la partie de la rue de Voiville cadastrée section BD n°758 que la SNC LIDL souhaite acquérir. Il s'agit aujourd'hui d'une friche en entrée de ville suite au déplacement de son activité par le propriétaire.

L'hôtel situé sur la parcelle cadastrée section BD n°453 souhaite poursuivre son activité hôtelière le temps que la SNC LIDL obtienne les autorisations d'urbanisme et d'exploitation commerciale pour son projet et finalise l'acquisition de cette parcelle cadastrée section BD n°453 ainsi que de la parcelle BD n°369 également propriété de l'hôtel et sur laquelle est implantée un transformateur électrique.

Ces parcelles cadastrées section BD n°369 et 453 ne sont accessibles que par la partie de la rue de Voiville cadastrée section BD n°758 que la SNC LIDL souhaite acquérir.

La SNC LIDL finalise les négociations d'acquisition des parcelles cadastrées section BD n°369, 451, 453, 483, 565 et 349 et est prête à déposer son permis de construire et sa demande d'autorisation d'exploitation

commerciale pour son projet situé sur les parcelles citées précédemment ainsi que sur la partie de la rue de Voiville cadastrée section BD n°758 située dans le périmètre du projet.

Lorsqu'une commune souhaite céder des terrains dépendant de son domaine public, elle doit au préalable respecter une procédure bien précise. L'emprise concernée ne doit plus être affectée à un service public ou à l'usage direct du public avant de pouvoir être déclassée du domaine public, par une décision de l'organe délibérant. Cette désaffectation et ce déclassement sont des étapes préalables, obligatoires et nécessaires à la cession dudit terrain.

Dans le cas présent, cela aurait pour conséquence de retarder le projet de la SNC LIDL, de mettre fin à l'activité de l'hôtel de façon prématurée et de supprimer l'accès principal des parcelles cadastrées BD n°451, 483 et 565.

La procédure de déclassement anticipé va permettre que la désaffectation ne soit pas mise en œuvre avant la délibération prononçant le déclassement mais après l'acquisition des parcelles cadastrées section BD n°369, 453, 451, 483 et 565 par la SNC LIDL qui fermera le périmètre de son projet par une clôture. L'usage public de cette partie de la rue de Voiville sera donc maintenu jusqu'à la mise en place de cette clôture qui interviendra au plus tard le 30 juin 2023.

III/ IMPACT POUR LA VILLE DE SAINTES :

Il résulte des dispositions de l'article L. 2141-2 du CG3P :

- Que le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée, alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement.
- Qu'en cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai. L'acte de vente comporte également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège. L'acte de vente doit, à peine de nullité, comporter une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente. Les montants des pénalités inscrites dans la clause résolutoire de l'acte de vente doivent faire l'objet d'une provision selon les modalités définies par le code général des collectivités territoriales.
- Que toute cession intervenant dans les conditions prévues par l'article L. 2141-2 donne lieu, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, à une délibération motivée de la collectivité territoriale à laquelle appartient l'immeuble cédé.

Les inconvénients d'une cession avec un déclassement anticipé résultent principalement dans le risque de la résolution de la vente. Celle-ci a pour effet d'anéantir rétroactivement le contrat et de remettre les parties dans l'état où elles se trouvaient antérieurement. Cela signifie que la ville redeviendra propriétaire de la partie de la rue de Voiville cadastrée section BD n°758 de 1 225 m² et qu'elle devra restituer le prix de vente.

Le prix de vente de la partie de la rue de Voiville cadastrée section BD n°758 de 1 225 m² est de 11 025 € (onze mille vingt-cinq euros) soit 9 € du m², conformément à l'avis du domaine sur la valeur vénale n°2021-17415-39455 du 15 juillet 2021.

La SNC LIDL a suffisamment avancé dans ses négociations avec les différents propriétaires des parcelles cadastrées section BD n°369, 451, 453, 483, 565 et 349 pour lui permettre de déposer ses dossiers de demande de permis de construire et de demande d'autorisation d'exploitation commerciale.

Le projet de la SNC LIDL va supprimer la friche sur les parcelles cadastrées BD n°451, 483 et 565 suite au déménagement du garage Volkswagen.

La cession de la partie de la rue de Voiville cadastrée section BD n°758 d'une superficie de 1 225 m² va permettre le développement d'un projet sur une emprise foncière homogène de 12 701 m² et ainsi maintenir sur le territoire communal une activité économique et préserver des emplois.

Cette cession permettra également de réduire le patrimoine de la voirie communale et donc le coût d'entretien et de réfection de cette partie de la rue de Voiville dont l'intérêt public est faible en raison de sa configuration en impasse. Configuration qui ne pourra pas être modifiée puisqu'elle déboucherait sur une voie express ce qui est interdit. Enfin, le coût de réfection de ce type de voie est estimé à 1 000 € TTC du mètre linéaire.

Au vu de la faible emprise foncière communale concernée par son projet, la SNC LIDL a accepté, dans un écrit du 16 mars 2022, de ne pas demander de pénalités dans la clause résolutoire de l'acte de vente.

Il n'y a donc pas lieu d'inscrire une provision comptable.

La procédure de déclassement anticipé de la partie de la rue de Voiville cadastrée section BD n°758 de 1 225 m² ne présente pas de risque juridique ou financier pour la commune.

En revanche, l'hôtel situé sur la parcelle cadastrée section BD n°453 va maintenir son activité, les propriétaires des parcelles cadastrées section BD n°451, 483 et 565 vont conserver leur accès principal au domaine public routier communal et la SNC LIDL va pouvoir avancer sur son projet immobilier sur un périmètre foncier homogène et cohérent.

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 15/07/2021

Direction régionale départementale des Finances Publiques de
La Charente-Maritime

Pôle d'évaluation domaniale

24, avenue de Fétilly
17021 LA ROCHELLE CEDEX

téléphone : 05 46 00 39 39
mél. : ddfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances publiques
de La Charente-Maritime

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Olivier LE ROY
Courriel : olivier.leroy1@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 05 46 50 44 19

Monsieur le Maire de la commune de
Saintes

Référence : Voirie Voiville
Réf. DS: 4496614
Réf.OSE : 2021-17415-39455

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE



Désignation du bien : Voirie communale
Adresse du bien : Rue de Voiville – 17100 SAINTES
Commune : SAINTES
Département : Charente-Maritime
Valeur : 10 800 €.

En raison des incertitudes quant à la surface réelle de l'emprise à céder et d'un indice de confiance moyen sur les modalités d'ajustement de la valeur vénale, cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de $\pm 10 \%$.

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur. Elle n'interdit pas au consultant de réaliser une cession à un prix plus élevé ni une acquisition ou une prise à bail à un prix plus bas.

1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de Saintes

affaire suivie par : Romain HURIAUD

vos références : Rue de Voiville

2 - DATE

de consultation : 25/05/2021

de réception : 25/05/2021

de visite : 29/06/2021

de dossier en état : 29/06/2021

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

3.1. Généralités

La commune de Saintes envisage la cession de la partie de la rue de Voiville en impasse à une entreprise qui souhaite acquérir cette partie de rue, car elle acquiert également les parcelles desservies par ce tronçon de voie (parcelles BD 451, 453 et 369), ainsi que la parcelle BD 349 afin d'obtenir un ensemble homogène nécessaire à son projet immobilier.

3.2. Projet et prix envisagé

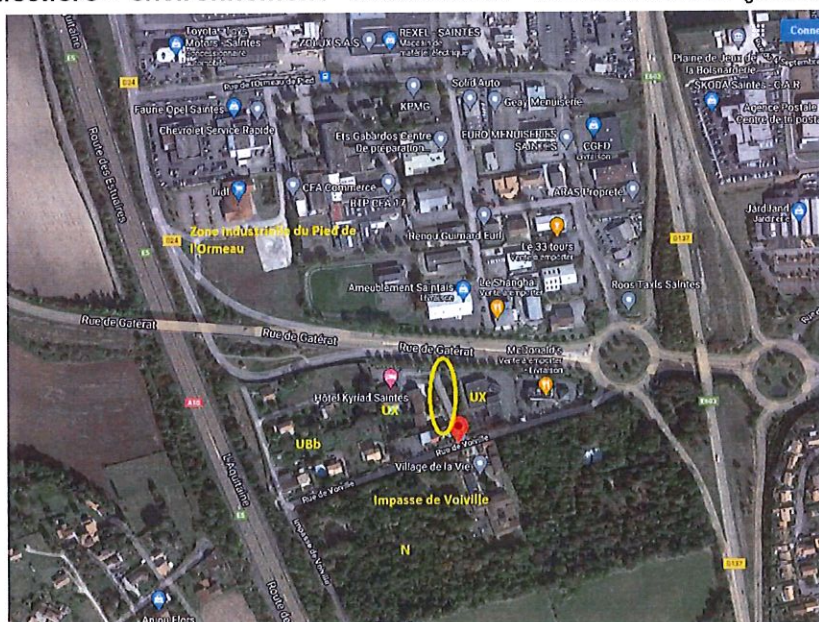
La commune n'a pas engagée de négociation avec l'acquéreur potentiel.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le bien est situé à la limite intérieure de la ville de Saintes, 2ème agglomération de la Charente-Maritime avec environ 25 000 habitants à 70 km de La Rochelle et à environ 130 km de Bordeaux. Elle est desservie par l'autoroute A10.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau (joindre les plans)



L'impasse de Voiville se situe entre deux parcelles en zone UX qui sont séparées du reste de la zone industrielle du pied de l'Ormeau par le boulevard périphérique de Saintes. Les parcelles de ce côté du boulevard sont très visibles de ce dernier mais n'offre pas d'accès direct.

4.3. Références Cadastrales

L'immeuble sous expertise est non cadastrée, s'agissant de voirie communale.

4.4. Descriptif

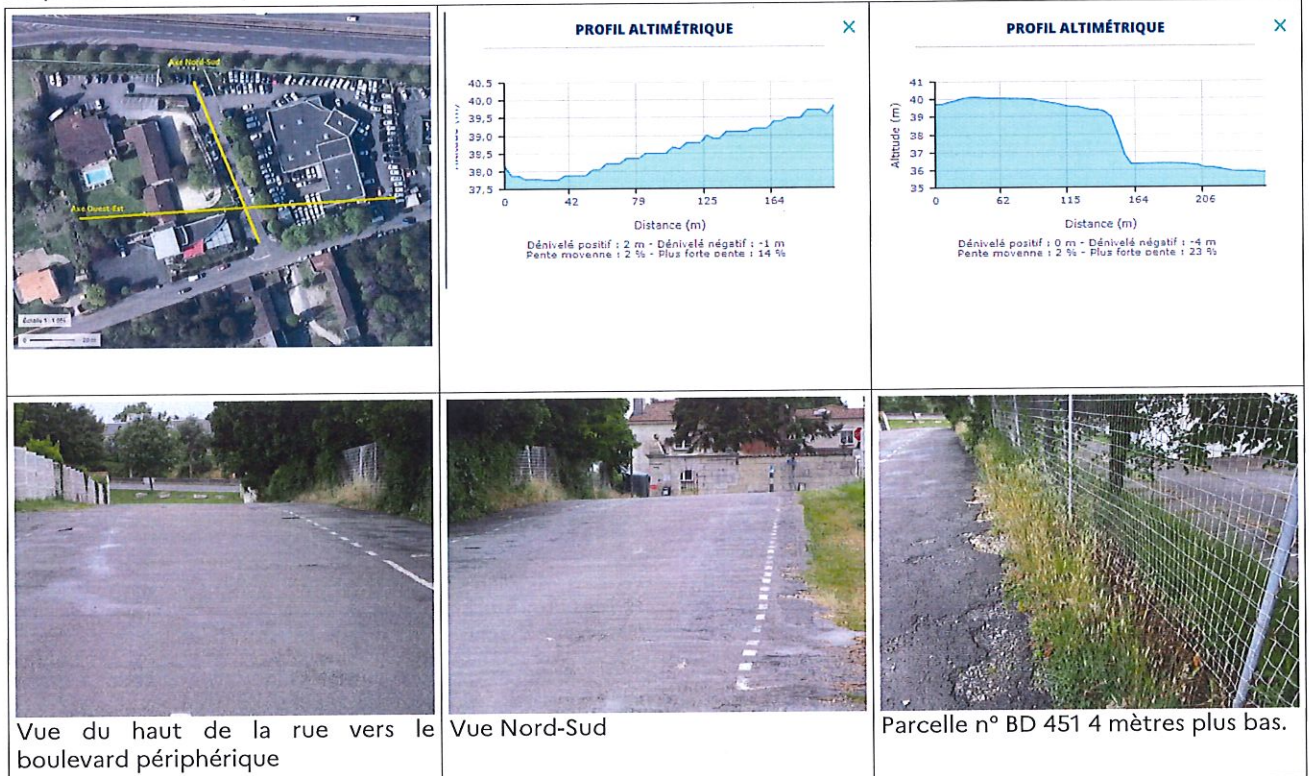
La portion de la rue de Voiville en impasse offre une superficie d'environ 1 200 m² bitumée en mauvais état. (partie en jaune sur le plan ci-dessus) . La surface exacte sera déterminée par géomètre expert.

Ce tronçon de voie comprend un transformateur et plusieurs réseaux enterrés structurants (gaz, eau potable, assainissement, électricité) dont l'acquéreur potentiel a connaissance. L'existence de ces réseaux et du transformateur s'accompagnera nécessairement de servitudes de passage.

Il est également noté que la parcelle BD n° 451, séparé par l'impasse de Voiville des parcelles BD n° 453 et 349, offre un fort dénivelé avec ces deux dernières parcelles.



Le profil altimétrique de cette voirie est particulier.



4.5. Surfaces du bâti (énoncées et retenues après vérification)

Sans objet.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Voirie communale.

5.2. Conditions d'occupation actuelles

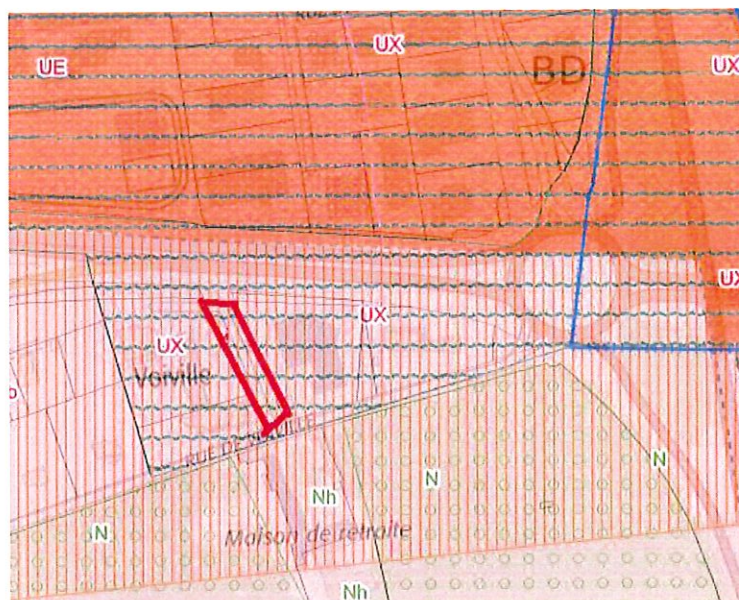
Estimé libre de tout encombrement.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

La bande goudronnée en nature de voirie est entre deux parcelles situées en zone UX du P.L.U. approuvé le 20/12/2013 dont la dernière modification date du 11/01/2021.

"La zone UX est équipée et destinée à recevoir certaines activités industrielles, des activités artisanales, commerciales et de services, ainsi que les bâtiments et constructions d'habitation liés au fonctionnement de ces activités".



6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

7.1 Principes

Il sera retenu la méthode par comparaison. Cette méthode consiste à déterminer la valeur d'un bien en le comparant à des ventes récentes de biens équivalents. Pour chacun des termes de comparaison recensés, on divise le prix de vente par leur superficie afin d'obtenir le prix de vente au m². Le prix de vente dominant ou moyen est rapporté à la superficie du bien à estimer afin d'en déterminer la valeur vénale. Cette valeur peut être nuancée en fonction de la pertinence des termes de comparaison retenus et des caractéristiques propres du bien à évaluer.

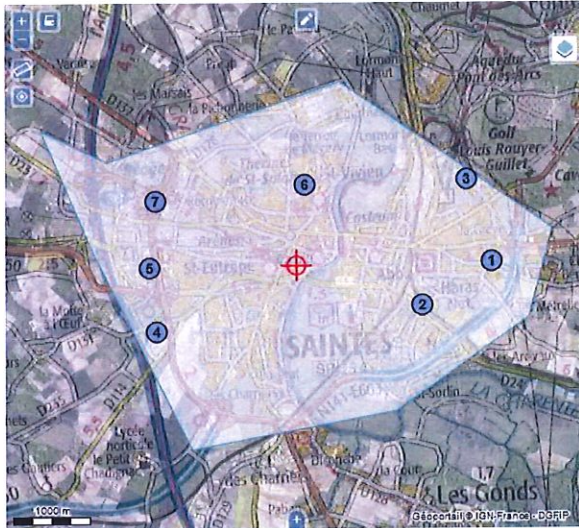
7.2 Déclinaison

Cette méthode rétrospective s'appuie sur des recherches de ventes de biens en nature de terrain à bâtir en zone UX.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché : Sources et critères de recherche – Termes de référence

La recherche via l'application "PATRIM" a porté sur l'ensemble de la commune avec une fourchette de recherche de 15 à 50 €/m², ce qui correspond à la valeur la plus fréquente des terrains en zone UX. Une recherche complémentaire à partir de l'application BNDP complète la liste des termes recensés.



Périmètre géographique : 7 r du bois des mouniers, 17100, Saintes
 Référence cadastrale : 17 415 / 000 BI 0027
 Aire du polygone : 20169824.18276856 m²
 Centre du polygone :
 Période de recherche : De 01/2015 à 01/2018
 Caractéristiques du bien : Non bâti - Terrain à bâtir

Prix de vente au m² : De 15 à 50

7 ventes répondent à vos critères

Synthèse des prix de la sélection					
Année	Période	Prix du m ² (€) - Surface utile			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2016	janvier-décembre	31,50	30,71	25,32	39,25
2017	janvier-décembre	20,00	19,53	18,93	21,55
Synthèse		26,57	25,32	18,93	39,25

TC	Ref. Cadastres	PLU	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien
1	415//AL/443//	UBb	SAINTES	5 CHE DE LA BASSE BAUCHE	06/01/2017	2413	52 000	21,55	Terrain à bâtir. EXCLU en raison du zonage
2	415//CR/312// 415//CR/313//	UBb	SAINTES	1 RUE DU BOIS TAILLIS	24/11/2016	2765	70 000	25,32	Terrain à bâtir. EXCLU en raison du zonage
3	415//AK/ 492//494	N	SAINTES	CHE DU CHAILLOT	29/12/2016	801	23 700	29,59	EXCLU en raison du zonage
4	415//BD/ 463//619	UBc	SAINTES	8 B RUE DES QUATRE SEIGNEURS	06/09/2016	754	24 000	31,83	Terrain à bâtir. EXCLU en raison du zonage
5	415//BD/673//	UX	SAINTES	LA BOISNARDERIE	14/09/2016	1019	40 000	39,25	Terrain à bâtir non viabilisé
6	415//BT/117//	UBb	SAINTES	LA FENETRE	17/02/2017	640	12 500	19,53	EXCLU en raison du zonage
7	415//BM/798//	UX	SAINTES	LE PINIER	07/12/2017	3698	70 000	18,93	Transfert de l'État à la Sté ASF
BNDP1	415//BD/497/669	UX	SAINTES	RUE DES FOUGERES	17/06/2016	137	3 425	25	Vendeur la ville de Saintes
BNDP2	415//ZR/180// ZS/101/144/199	UX	SAINTES	RUE DES PERCHES	04/07/2017	9491	150 000	15,8	Terrain à bâtir
BNDP3	415//AR/760	UX y	SAINTES	4 RUE DU MOULIN DE PABAN	23/05/2016	1758	38 000	21,62	Terrain en ZONE Uxy du PLU
BNDP4	415//AR/889	UX	SAINTES	9 RUE DES BRANDES	22/12/2017	1653	50 000	30,25	Terrain non viabilisé
BNDP5	415//AR/837	UX y	SAINTES	RUE DU MOULIN DE PABAN	15/03/2018	5047	125 000	24,77	Vendeur la ville de Saintes
BNDP6	415//AR/801	UX y	SAINTES	19 RUE DU MOULIN DE PABAN	13/02/2018	1038	20 760	20	Terrain à bâtir
BNDP7	415//ZR/196	UX y	SAINTES	LES PERCHES	03,09/2019	3160	28 400	9	

Moyenne des TC UX : 22,74 €
 Médiane des TC UX : 21,62 €

La valeur moyenne/m² des terrains en zone UX ressort à 22,74 € et la médiane à 21,62 €/m².

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

On relèvera le caractère peu exploitable de cette portion de voirie qui ne peut intéresser que l'un des propriétaires des parcelles mitoyennes. En effet, de par sa topographie ingrate, sa situation excentrée de la zone industrielle, sa configuration et les servitudes qui la grèvent, il apparaît difficile de donner la pleine valeur d'un terrain en zone UX à cette emprise.

Par ailleurs, la cession de cette emprise en nature de voirie libère la commune de l'entretien et de la réfection de cette voirie.

Aussi, compte tenu du faible potentiel commercial de ce terrain, des moins-values affichées et du bénéfice que la commune pourrait en tirer en se dispensant de son entretien, il sera retenu le plus faible des prix/m², soit 9 €, correspondant à un abattement 60 % sur le prix de vente moyen/m² de 22,74 €/m² conformément aux abattements traditionnellement opérés en la matière qui se situent entre 60 et 80 %.

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

1 200 m² x 9 = 10 800 €.

Après enquête, compte tenu des caractéristiques du bien et des données du marché immobilier local, la valeur vénale est estimée à : **10 800 €.**

En raison des incertitudes quant à la surface réelle de l'emprise à céder et d'un indice de confiance moyen sur les modalités d'ajustement de la valeur vénale, cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de $\pm 10\%$.

11 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

12 - OBSERVATIONS

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

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.

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, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,
l'évaluateur,



Olivier LE ROY
Inspecteur des Finances Publiques