

MAIRIE DE RUFFEC**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL****● SEANCE DU LUNDI 16 JANVIER 2023 ●**

Membres du Conseil Municipal	23
Membres en exercice	23
Membres ayant délibéré	23
Date de la convocation	12/01/2023
Date d'affichage de la convocation	12/01/2023

PRESENTS : M. Thierry BASTIER, M. Jean-François JOBIT, Mme Sylvie BEAUVAL, Mme Nina BASTIER, M. Jean-Paul FORT, M. Guy PELLADEAUD, Mme Nicole GAYOUX, M. Jean COITEUX, Mme Catherine DEROUSSEAU, M. Jean-Pierre CHARDONNET, M. Jean-Michel ARDOUIN, Mme Catherine BELLANGER, Mme Catherine SENNAVOINE, M. Hervé JAMBARD, M. Bernard PICHON, Mme Catherine BOULENGER, Mme Nicole BOES, M. François POHU

POUVOIRS : M. Éric MOULIGNIER en faveur de M. Jean-Pierre CHARDONNET, Mme Aurélie SARRAZIN en faveur de M. Jean-François JOBIT, M. Franck LOPEZ en faveur de Mme Catherine BELLANGER, Mme Murielle BEAL en faveur de Mme Catherine BOULENGER, M. Jean-Michel JEANNET en faveur de M. Bernard PICHON

ABSENTS :

Mme Catherine BELLANGER est désignée secrétaire de séance.

**CESSION DES PARCELLES CADASTRÉES SECTION BD NUMEROS 287,285 ET 293, SISES LIEUDIT
« CHAMP DE BARBE JAUNE » À LA SAS RUDIS**

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L.1311-1, L.2122-21 et L.2241-1,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, et notamment ses articles L.2111-1, L.2141-1, L.2211-1, L.2221-1, L.3111-1 et L.3211-14,

Vu le Code Civil, et notamment son article 537,

Vu la convention-cadre valant Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) signée le 7 octobre 2022 par la Ville de Ruffec, la Communauté de Communes Val de Charente et la Préfecture de Charente dans le cadre du programme national « Petites Villes de Demain »,

Vu la délibération n°2019_12_09 du Conseil Municipal en date du 18 décembre 2019 constatant la désaffectation des parcelles cadastrées section BD n°287 et 285 sises Lieu-dit « Champ de Barbe Jaune » d'une superficie de 2 582m², prononçant leur déclassement et leur intégration au domaine privé de la commune, en vue de leur aliénation, et constatant la désaffectation de la parcelle cadastrée section BD n°293 en nature de délaissé de voirie sise Lieu-Dit « Champ de Barbe Jaune » d'une superficie de 479m², prononçant son déclassement et son intégration au domaine privé de la commune, en vue de son aliénation,

Vu la délibération n°2020_02_08 du Conseil municipal en date du 26 février 2020 par laquelle le Conseil Municipal approuve la cession des parcelles susmentionnées à la Société Civile Immobilière (SCI) Chevallier pour un montant de 81 500 €uros (quatre-vingt-un mille cinq cents euros),

Vu la délibération n°2023_01_07 du Conseil municipal en date du 16 janvier 2023 par laquelle le Conseil municipal prononce le retrait de la délibération n°2020_02_08,

Vu l'avis des services des Domaines en date du 6 avril 2022 sur la valeur vénale des parcelles cadastrées section BD numéros 287, 285 et 293, estimée à 55 000 €uros (cinquante-cinq mille euros) avec une marge d'appréciation de 20%, tel qu'annexé,

Vu le procès-verbal de délimitation en date du 13 avril 2017 et le plan cadastral, tels qu'annexés,

Vu la demande d'acquisition en date du 14 décembre 2022 formulée par la SAS Rudis, représentée par Monsieur Dimitri Fageon,

Considérant que font partie du domaine privé les biens des collectivités territoriales qui ne relèvent pas du domaine public par application des dispositions du titre Ier du Livre Ier du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Considérant que les parcelles cadastrées section BD n°287, 285 et 293 ne sont plus affectées à un service public ou à l'usage direct du public ;

Considérant qu'à ce titre, le Conseil Municipal a prononcé par délibération en date du 18 décembre 2019 leur désaffectation et leur déclassement ainsi que leur intégration dans le domaine privé de la Commune ;

Considérant qu'ainsi que le prévoient les dispositions du second aliéna de l'article 537 du Code civil, les collectivités territoriales gèrent librement leur domaine privé selon les règles qui leur sont applicables ;

Considérant que le Conseil Municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la Commune ;

Considérant que toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une Commune de plus de 2 000 habitants donne lieu à une délibération motivée du Conseil Municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles ;

Considérant que le Conseil Municipal a approuvé, par délibération du 26 février 2020, la cession des parcelles cadastrées section BD n°287, 285 et 293 au bénéfice de la SCI Chevallier pour un montant de 81 500 €uros (quatre-vingt-un mille cinq cents euros) ;

Considérant que, conformément aux dispositions de l'article L.242-4 du Code des Relations entre le Public et l'Administration, l'administration peut, sur demande du bénéficiaire de la décision, selon les cas et sans condition de délai, abroger ou retirer une décision créatrice de droits, même légale, si son retrait ou son abrogation n'est pas susceptible de porter atteinte aux droits des tiers et s'il s'agit de la remplacer par une décision plus favorable au bénéficiaire ;

Considérant que la SCI Chevallier, représentée par Monsieur Philippe CHEVALLIER, a renoncé à l'acquisition des parcelles susmentionnées par courrier du 15 décembre 2020 ;

Considérant qu'à la suite de la demande formulée par Monsieur CHEVALLIER, représentant la SCI Chevallier, le Conseil Municipal s'est prononcé, par délibération n°2023_01_07 en date du 16 janvier 2023, pour le retrait de la délibération n°2020_02_08 relative à la cession des parcelles cadastrées section BD n°287, 285 et 293 à la Société Civile Immobilière (SCI) Chevallier pour un montant de 81 500 €uros (quatre-vingt-un mille cinq cents euros) ;

Considérant que la SAS Rudis, représentée par Monsieur Dimitri FAGEON, souhaite acquérir les parcelles cadastrées section BD numéros 287, 285 et 293, dans le cadre d'une opération globale de requalification du secteur ;

Considérant que le projet prévoit la relocalisation de la station de distribution de carburant dédiée aux poids lourds, à ce jour implantée route d'Aigre, et la création d'une station de bornes de recharge électrique (14 bornes sont projetées) ;

Considérant que le projet réserve une emprise foncière pour la réalisation, dans un second temps, d'une station hydrogène ;

Considérant que la localisation actuelle de la station-service dédiée aux poids lourds, sise route d'Aigre, entraîne un flux conséquent de poids lourds en centre-ville, et notamment sur l'avenue du Général Leclerc et la route d'Aigre ;

Considérant que la relocalisation de la station-service dédiée aux poids lourds permettrait de désengorger le flux de passage des poids lourds en cœur de ville ;

Considérant que ce contournement aurait pour effet de réduire les nuisances sonores et la pollution de l'air, notamment de l'avenue du Général de Gaulle ;

Considérant que ce même contournement favoriserait la requalification de cet axe et réduirait la coupure urbaine existante entre les quartiers (hypercentre, gare et équipements publics) en facilitant les liaisons notamment douces, objectif inscrit dans la convention-cadre valant Opération de Revitalisation de Territoire, signée le 7 octobre 2022 par la Ville de Ruffec, la Communauté de Communes Val de Charente et la Préfecture de Charente dans le cadre du programme national « Petites Villes de Demain » ;

Considérant également qu'il existe à ce jour 12 bornes de recharge électrique sur le territoire communal, dont 2 réalisées par le SDEG 16 sur le parking des Ambassadeurs et 10 réalisées par la SCACHAP sur le parking des salariés ;

Considérant que le projet, en créant 14 bornes de recharge électrique, aurait pour effet d'augmenter de manière significative l'offre disponible sur le territoire communal et plus largement au sein de l'intercommunalité et le long de la RN10 ;

Considérant en sus, qu'en 2019, l'État a mis en place une stratégie nationale pour le développement de l'hydrogène décarboné en France ;

Considérant que cette stratégie prévoit 3 priorités, dont celle de « développer une mobilité lourde à l'hydrogène décarboné » ;

Considérant qu'il existe à ce jour 3 stations hydrogène en Nouvelle-Aquitaine (Auriac, La Rochelle et Pau) ;

Considérant qu'il n'existe aucune station hydrogène entre Poitiers et Bordeaux ;

Considérant que le projet permettrait de développer l'offre régionale ;

Considérant, de surcroît, que ledit projet s'inscrit dans une opération de requalification du secteur, caractérisée par, d'une part, la création de la station et, d'autre part, l'ouverture d'un hôtel, éventuellement accompagné d'un restaurant dont l'activité devra être strictement liée à l'hébergement hôtelier ;

Considérant que l'opération globale de requalification projetée aurait pour effet de maintenir ou de créer des activités en continuité de l'existant et/ou en lien avec les acteurs et infrastructures à proximité ;
Considérant que l'opération globale de requalification devrait permettre le renouvellement et la valorisation de ce secteur, à ce jour peu qualitatif, et ainsi d'améliorer la qualité de l'entrée de ville et la perception depuis la Route Nationale 10 ;

Considérant en outre, que le bâtiment existant sur la parcelle cadastrée section BD numéro 287 présente un caractère vétuste et se dégrade de plus en plus ;

Considérant que, pour la réalisation du projet, la démolition dudit bâtiment sera nécessaire ;

Considérant que le contexte économique actuel subit un ralentissement et pourrait se dégrader davantage eu égard à la crise énergétique ;

Considérant qu'eu égard à ces éléments, la SAS Rudis, représentée par Monsieur Dimitri Fageon, souhaite acquérir, pour un montant de 44 000 €uros (quarante-quatre mille euros), les parcelles cadastrées section BD numéros 287, 285 et 293, sises Lieudit « Champ de Barbe Jaune » ;

Considérant que la Ville de Ruffec s'attachera au respect des motifs d'intérêt général susmentionnés ;

Considérant que la collectivité portera une vigilance accrue sur la végétalisation du site, sur la qualité architecturale et l'intégration paysagère du projet, afin de valoriser l'entrée de ville ;

Considérant que le porteur de projet doit s'engager, en contrepartie, à la réalisation des bornes de recharge électrique et à la fermeture de l'actuelle station de distribution de carburant pour la partie dédiée aux poids lourds ;

Considérant que la vente sera conditionnée à la délivrance, par les différentes autorités compétentes, de l'ensemble des autorisations rendues nécessaires par la législation en vigueur ;

Considérant que la cession des parcelles susmentionnées permettrait de mettre fin à la vacance du bâtiment existant pouvant être caractérisé de friche ;

Considérant, au surplus, que l'entretien de cet espace représente une charge inutile pour la Commune ;

Considérant, enfin, que la vente de ladite propriété permettrait à la collectivité de financer des projets visant à satisfaire les besoins du territoire et de ses habitants ;

Considérant les débats tenus en séance ;

DECIDE A L'UNANIMITE (3 ABSTENTIONS)

ARTICLE 1 : Approuve la cession des parcelles cadastrées section BD numéros 287, 285 et 293, d'une superficie totale de 3 061m², à la SAS Rudis, sise Route d'Aigre - 16700 Ruffec, représentée par Monsieur Dimitri FAGEON, ou toute autre personne morale se substituant à elle dans l'opération.

ARTICLE 2 : Fixe le prix de la vente à 44 000 €uros (quarante-quatre mille euros).

ARTICLE 3 : Dit que les frais d'actes seront à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE 4 : Autorise Monsieur le Maire, ou son représentant, à accomplir toutes les diligences nécessaires à cette vente et à signer les actes de vente ainsi que tous les documents afférents.

ARTICLE 5 : La présente délibération sera publiée sur le site Internet de la Commune et ampliation en sera adressée à Madame la Sous-Préfète, Madame la Trésorière et à Monsieur Dimitri FAGEON, représentant la SAS Rudis.

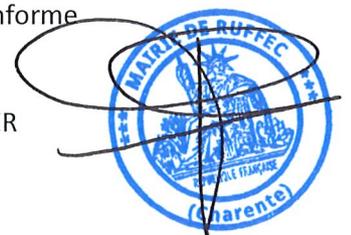
Publiée sur le site Internet
de la Commune le

18 JAN. 2023

Pour copie conforme

Le Maire,

Thierry BASTIER



Commune :
JFFEC (292)

Numéro d'ordre du document
arpentage : 852X
Document vérifié et numéroté le 17/01/2018
PTGC ANGOULEME
par Laurent MOUYSSET
Inspecteur des Finances Publiques
Signé

PTGC
CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES
1, rue de la Combe
CS 72513 SOYAUX
16025 ANGOULEME CEDEX
Téléphone : 0545975700
Fax : 0545975861
plgc.charente@dgifp.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

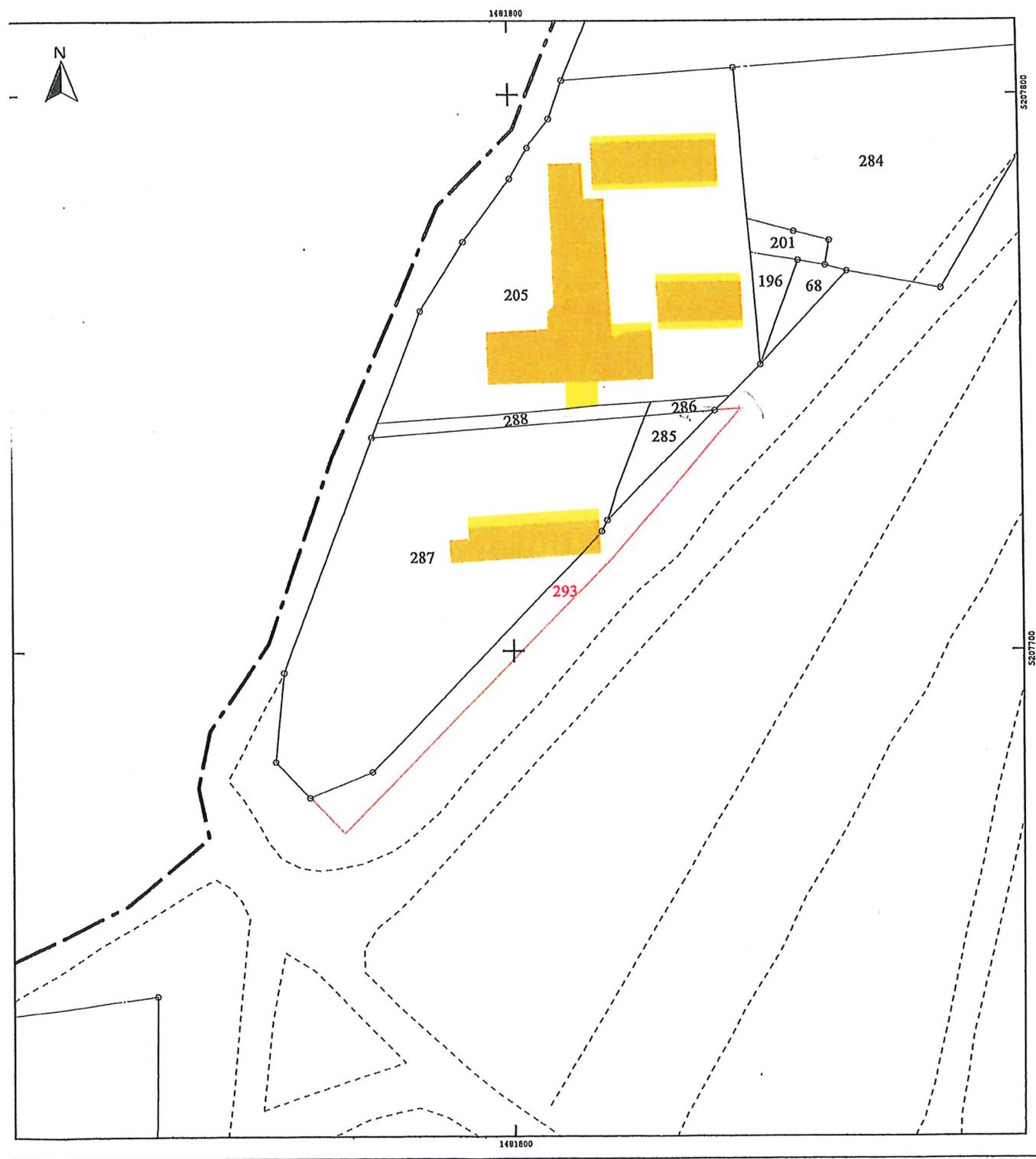
Section de réception en préfecture
0545975700
Date de la transmission : 18/01/2023
Qualité du plan : préfecture CR 19/2018

Echelle d'origine : 1/2000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 17/01/2018
Support numérique : -----

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (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 de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le ----- par ----- géomètre à -----
Les propriétaires déclarés ont pris connaissance des informations portées au dos de la remise 6463.
-----, le -----

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

D'après le document d'arpentage dressé
Par M. LEGER GE (2)
Réf. : 14486
Le 18/12/2017



DEPARTEMENT DE LA CHARENTE
COMMUNE DE RUFFEC

Accusé de réception en préfecture
 016-211602925-20230118-2023_01_08-DE
 Date de télétransmission : 18/01/2023
 Date de réception préfecture : 18/01/2023

Section BD n° DP
 Lieudit : Champ de Barbe Jaune

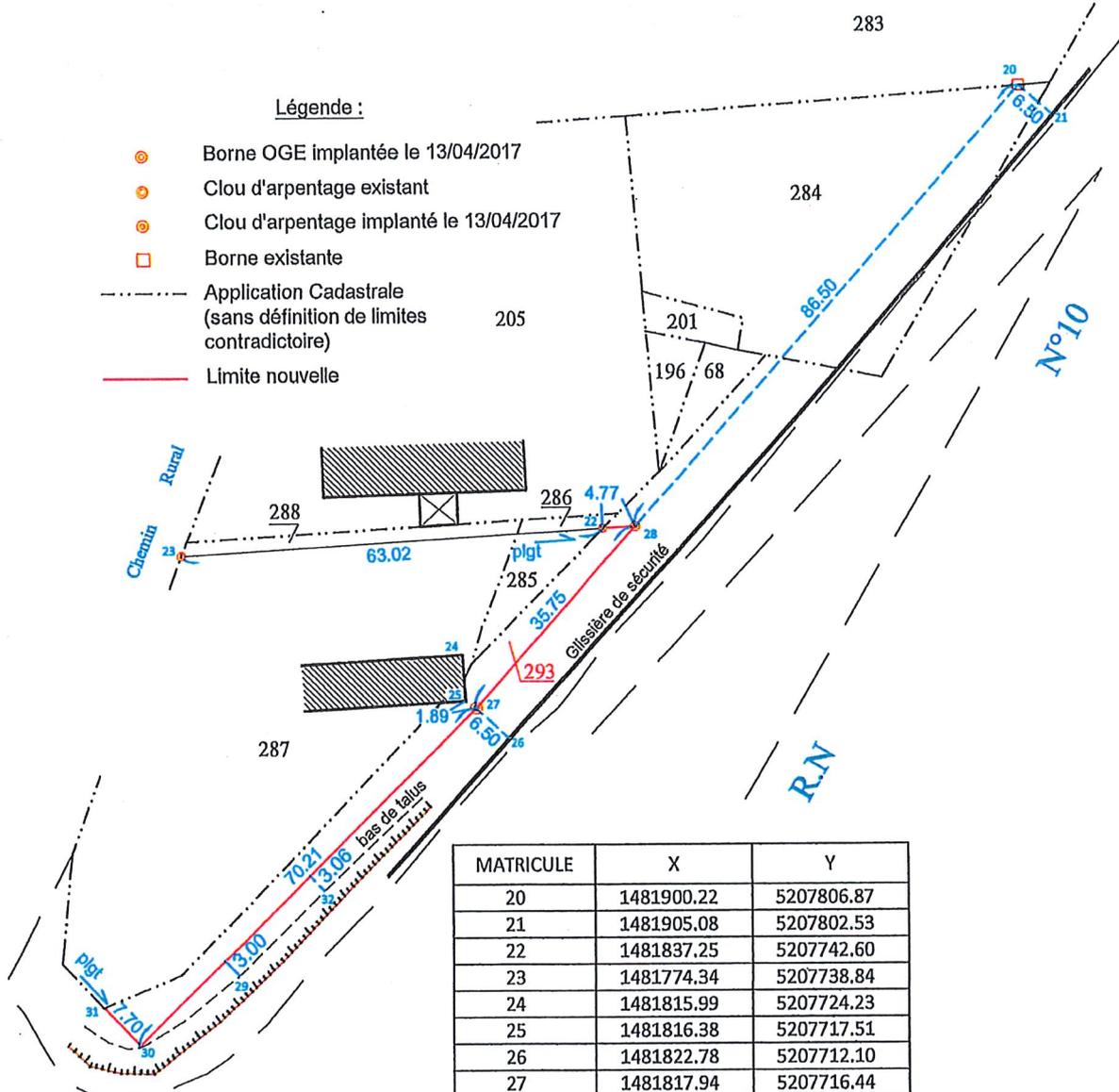
PLAN DE DIVISION

ECHELLE: 1/1000



Légende :

- Borne OGE implantée le 13/04/2017
- Clou d'arpentage existant
- Clou d'arpentage implanté le 13/04/2017
- Borne existante
- Application Cadastreale (sans définition de limites contradictoire)
- Limite nouvelle



MATRICULE	X	Y
20	1481900.22	5207806.87
21	1481905.08	5207802.53
22	1481837.25	5207742.60
23	1481774.34	5207738.84
24	1481815.99	5207724.23
25	1481816.38	5207717.51
26	1481822.78	5207712.10
27	1481817.94	5207716.44
28	1481842.01	5207742.89
29	1481782.35	5207677.74
30	1481767.53	5207667.55
31	1481762.20	5207673.11
32	1481795.10	5207690.02



GÉOMÈTRE-EXPERT

CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Plan établi le 18 Décembre 2017 - Dossier 14486

Hétéria
Géomètre-Expert

Frédéric LEGER

Géomètre-Expert-Foncier DPLG
 1 Place du Général de Gaulle, 16700 RUFFEC
 57 Rue de MonMoreau, 16000 ANGOULEME
 Tél : 05.45.95.35.37 - Fax : 05.45.94.85.55

1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de RUFFEC

affaire suivie par : Madame POTIER

2 - DATE

de consultation : 8 mars 2022

de réception : 8 mars 2022

de visite : du bureau

de dossier en état : 8 mars 2022

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

Projet de cession d'un bâtiment à un particulier. Les locaux actuels sont vides. Le projet viserait à utiliser le bâtiment pour le transformer en restaurant. Le restaurant voisin (l'escargot) serait intéressé en raison de sa proximité immédiate.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale :

- BD n°285 d'une superficie de 127 m²,
- BD n°287 d'une superficie de 2455 m²,
- BD n°293 d'une superficie de 479 m².

Bâtiment construit entre 1980 et 1990.

Les surfaces du bâti (fournies par le consultant) sont les suivantes :

Type de pièces	Surfaces (en m ²)
Sanitaires	18
Salle d'exposition	48
Réserves	12,9
Réserves	13
Poubelles	4,62
Accueil	42
Lingerie	11,5
TOTAL BÂTIMENT	150,02

Le bâtiment comporte un coin cuisine et une réserve ainsi qu'un laboratoire culinaire avec atelier. L'immeuble n'est plus accessible au public (aire de détente ou de repas ainsi que wc publics). Il est inoccupé depuis 2011. Son état général semble dégradé depuis son abandon.

5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriété de la commune de RUFFEC

Occupation et entretien : libre

6 - URBANISME – RÉSEAUX

Zone RNU

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

Néant

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale du bien est estimée à : 55 000 euros assortie d'une marge d'appréciation de 20 %.

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité du présent avis est de 24 mois.

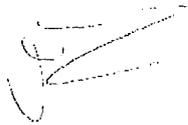
10 - OBSERVATIONS

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, de plomb ou de 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,
La responsable de la Mission Domaine et Politique Immobilière de l'État



Noëlle VIAUD