



ancenis-saint-gereon.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

## **DÉLIBÉRATION MUNICIPALE N°2025-104** **Conseil municipal du 6 octobre 2025**

**Le Lundi Six Octobre Deux Mil Vingt Cinq à Dix Neuf Heures**, les membres du conseil municipal, régulièrement convoqués, se sont réunis au lieu habituel de leurs séances, sous la présidence de Monsieur Rémy ORHON, Maire d'Ancenis-Saint-Géréon.

**Présents** : Rémy ORHON, Mireille LOIRAT, Gilles RAMBAULT, Myriam RIALET, Bruno DE KERGOMMEAUX, Laure CADOREL, André-Jean VIEAU, Mélanie COTTINEAU, Renan KERVADEC, Marine MOUTEL-COCHAIS, Sébastien PRODHOMME (arrivé à 19h08), Monique GOISET, Anthony MORTIER, Johanna HALLER, Olivier AUNEAU, Arnaud BOUYER, Sylvie ONILLON, Bruno FOUCHER, Carine MATHIEU, Fabrice CERISIER, Isabelle BOURSE (arrivée à 19h15), Patrice GOUDE, Vivien BRANCHEREAU, Régis ROUSSEAU, Julie AUBRY, Camille FRESNEAU, Olivier BINET, Cécile BERNARDONI, Nicolas RAYMOND et Nabil ZEROUAL conseillers municipaux.

**Absent(e)s** :

**Excusée(s)** : Florent CAILLET, Fanny LE JALLE, Katharina THOMAS, Séverine LENOBLE, Sarah ROUSSEAU

**Pouvoirs** : Florent CAILLET à Mireille LOIRAT, Fanny LE JALLE à Patrice GOUDE, Katharina THOMAS à Myriam RIALET, Séverine LENOBLE à Camille FRESNEAU, Sarah ROUSSEAU à Cécile BERNARDONI

Nombre de conseillers en exercice : 35  
Nombre de conseillers présents ou représentés : 35  
Date de la convocation : 30 septembre 2025  
Date de la publication : 8 octobre 2025

### **2025-104 AFFAIRES FONCIERES – CESSION DES RESERVES FONCIERES DU CLOS GEREON A LA SAS BATI AMENAGEMENT**

**Rapporteur : Bruno de KERGOMMEAUX**

Au cœur du quartier dit du Clos Géréon, la commune d'Ancenis-Saint-Géréon est propriétaire de réserves foncières constituées de dix parcelles réparties en deux tènements fonciers. Le premier regroupe les parcelles cadastrées section AN n°147, 294, 296, 298, 300, 302, 372, 375 et 376 pour un total de 667 m<sup>2</sup>. Le second coïncide avec la parcelle cadastrée section AN n°120 d'une superficie de 1 723 m<sup>2</sup>.

Situé au sein d'un îlot urbain à dominante pavillonnaire, ce secteur est classé, au Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur de la commune historique de Saint-Géréon, dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dite « du Clos Géréon ». Celle-ci prévoit une opération de densification sous forme d'habitat individuel, ou individuel groupé, avec la création de 10 logements minimum lors d'une opération d'aménagement d'ensemble en une seule et même phase.

Ces deux réserves foncières communales représentent, cumulativement, environ un tiers du cœur d'îlot à optimiser. Il s'agit essentiellement de terrains enherbés ou en friche. A noter la présence d'anciens cabanons partiellement amiantés (parcelle AN 120), et de plusieurs arbres à conserver dans le cadre de l'aménagement.

Dans un courrier en date du 06 août 2025, la société BATI AMENAGEMENT a fait part à la commune de son souhait de réaliser ladite opération d'aménagement, celle-ci étant par ailleurs en pourparlers avancés pour acquérir les autres propriétés privées concernées par l'OAP du Clos Géréon. Cette opération permettra d'accroître l'offre de logements individuels neufs en cœur d'agglomération et de répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat.

Les conditions de cession prévoient notamment :

- une vente au prix de 80 000 € nets vendeurs,
- la réfection du chemin du Clos Géréon,
- la prise en charge par l'acquéreur de l'intégralité des travaux de déconstruction et de dépollution (y compris la réalisation des diagnostics avant-vente et avant démolition),
- une signature de l'acte authentique conditionné à une pré commercialisation de 40 % de l'ensemble de l'opération et à l'obtention d'un permis d'aménager purgé de tous recours de minimum 11 lots libres et maximum 2 lots libres en accession aidée,
- l'acquisition des autres parcelles privatives nécessaires au projet,
- la prise en charge par l'acquéreur des frais de géomètre et de notaire.

La société BATI AMENAGEMENT s'engage par ailleurs à respecter la charte pour un urbanisme partagé et durable approuvée par le conseil municipal.

Le pôle d'évaluation domaniale, consulté sur cette transaction, a émis un avis favorable.

Les terrains sont classés en zone Ua du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur de la commune de Saint-Géréon historique.

**VU** le Code général des collectivités territoriales ;

**VU** le Code général de la propriété des personnes publiques ;

**VU** le PLU de la commune de Saint-Géréon historique en vigueur ;

**VU** l'extrait cadastral et la proposition d'acquisition de la société BATI AMENAGEMENT, en date du 06 août 2025 annexé à la présente (annexe 1) ;

**VU** le projet de convention relatif à la réfection du chemin du Clos Géréon entre la commune et la société BATI AMENAGEMENT joint à la proposition visée ci-dessus (annexe 1) ;

**VU** l'avis du pôle d'évaluation domaniale, référencé 2025-44003-28857 en date 05 septembre 2025, annexé à la présente (annexe 2) ;

**CONSIDÉRANT** l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Clos Géréon du PLU en vigueur qui prévoit une opération de densification de l'habitat au cœur d'un îlot urbain à dominante pavillonnaire ;

**CONSIDÉRANT** l'intérêt pour la collectivité à valoriser ses réserves foncières et son patrimoine foncier constructible dans une logique d'optimisation foncière, et permettre, notamment, la réalisation de nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération ;

**CONSIDÉRANT** les forts besoins en logements sur le territoire de la commune rappelés au Programme Local de l'Habitat ;

**CONSIDÉRANT** que l'opération d'aménagement de la société Bâti Aménagement permettra la poursuite du développement urbain en cohérence avec l'OAP du Clos Géréon du PLU en vigueur ;

**CONSIDÉRANT** les conditions de cession proposées ;

Après avis de la commission travaux, infrastructures en date du 18 septembre 2025.

Après avis de la commission urbanisme, nature en ville et affaires foncières en date du 24 septembre 2025.

Après avis de la commission finances, ressources humaines et tranquillité publique en date du 25 septembre 2025.

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, et après un vote dont le résultat est le suivant :**

Présents ou représentés : 35

Votants : 35

Abstentions : 0

Exprimés : 35

Pour : 35

Contre : 0

**VALIDE** le principe de cession des réserves foncières communales du Clos Géréon à la société BATI AMENAGEMENT, numéro SIRET 532 982 352 00074, et dont le siège est situé 1 ter mail Pablo Picasso 44 000 NANTES pour la réalisation d'une opération d'ensemble à vocation d'habitat individuel.

**AUTORISE** monsieur le Maire à signer la convention entre la commune et la société BATI AMENAGEMENT définissant les conditions de réalisation et de financement de la réfection du chemin du Clos Géréon.

**VALIDE** le principe de cession par la commune à la société BATI AMENAGEMENT, des parcelles cadastrées section AN n°120, 147, 294, 296, 298, 300, 302, 372, 375 et 376, en l'état, pour une superficie totale, avant arpentage, d'environ 2 390 m<sup>2</sup>, selon l'extrait cadastral ci-joint.

**AUTORISE** la cession des parcelles susmentionnées en l'état, précédée le cas échéant d'un compromis de vente, à la société BATI AMENAGEMENT, au prix de 80 000 € nets vendeurs.

**PRECISE** que les frais de dépollution et de déconstruction sont à la charge exclusive de l'acquéreur.

**PRECISE** que l'intégralité des frais d'actes et de géomètre relatifs à cette transaction sont à la charge exclusive de l'acquéreur.

**PRECISE** que la signature de l'acte authentique de vente est notamment conditionnée à la réalisation d'une opération de minimum 11 lots libres et maximum 2 lots libres en accession aidée représentant une surface cessible minimum de 4 900 m<sup>2</sup>, à une pré commercialisation de 40 % des lots, et à l'obtention des autorisations environnementales et d'un permis d'aménager purgé de tous recours.

**AUTORISE** monsieur le Maire ou son représentant à signer l'ensemble des documents préalables et consécutifs à la mise en œuvre de la présente délibération.

Pour extrait,  
Le Maire,  
**Rémy ORHON**

Les secrétaires de séance,  
Bruno FOUCHER

Cécile BERNARDON

Nabil ZEROUAL

Publication sur le site internet le :

Transmission au contrôle de légalité le : **07 OCT, 2025**

Cet acte peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de la notification.





**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 05/09/2025

Direction régionale des Finances publiques des Pays de la  
Loire et du département de Loire-Atlantique  
Pôle d'évaluation domaniale

4 quai de Versailles – CS 93503 44035 Nantes Cedex 11

téléphone : 02 40 20 76 60

Courriel : drfip44.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur régional des Finances publiques

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Xavier DUGAST

Courriel : xavier.dugast@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06.11.10.23.80

Commune d'Ancenis-Saint-Géréon

Réf DS : 25739196

Réf OSE : 2025-44003-58857

## 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 :*

terrains à bâtir

*Adresse du bien :*

rue du Clos Géréon 44150 Ancenis-Saint-Géréon

*Valeur vénale :*

80 000,00 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

- Consultant : COMMUNE D'ANCENIS-SAINT-GEREON

- Affaire suivie par : GAGNET Jean-Michel 07 85 31 90 17 - [jm.gagnet@ancenis-saint-gereon.fr](mailto:jm.gagnet@ancenis-saint-gereon.fr)

## 2 - DATES

de consultation :	08/08/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	05/09/2025

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

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

La commune d'Ancenis-Saint-Géréon envisage de céder à un promoteur une réserve foncière en l'état à la société BATI AMENAGEMENT pour l'aménagement d'un lotissement de 13 habitations individuelles. Les terrains à bâtir sont enclavés et non desservis par les réseaux publics. Le prix négocié retenu est de 80 000 €, soit 33,47 €/m<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

La commune a été créée le 1er janvier 2019 et issue de la fusion entre deux communes historiques, Ancenis et Saint-Géréon. Ancenis-Saint-Géréon se situe à l'Est de la Loire Atlantique à mi-chemin entre Nantes et Angers et au cœur du quadrilatère Nantes/Angers/Rennes/Cholet. Elle est bordée par la Loire. Cet ensemble compte aujourd'hui 11 000 habitants. Tous les sites d'activités, à proximité des principaux axes routiers (autoroute, rocade) accueillent de nombreuses entreprises industrielles, artisanales et de services. Les plus connues sont Manitou, Terrena, Toyota et la fonderie Bouhyer. Ancenis-Saint-Géréon a la particularité de compter plus d'emplois que d'habitants.

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

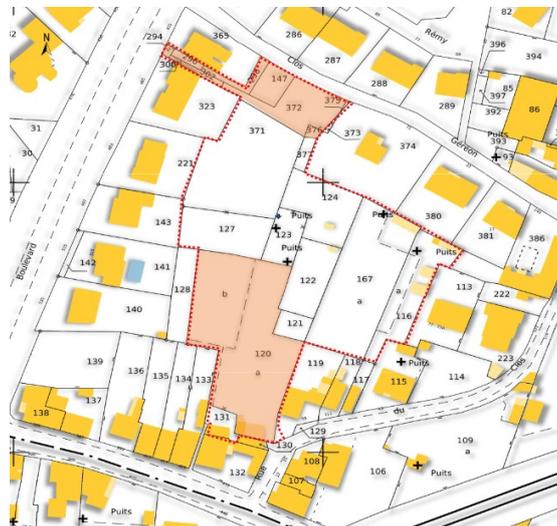
Terrains à bâtir enclavés, non desservis par les réseaux publics, présence de canalisations eaux usées et eaux pluviales enterrées sur parcelles AN 147 294, 296, 298, 300, 302, 372, 375, 376



### 4.3. Références cadastrales

Ville	Adresse	Référence cadastrale	Surface m <sup>2</sup>
Ancenis-Saint-Géréon	rue du Clos Gereon	AN 120	1 723
Ancenis-Saint-Géréon	rue du Clos Gereon	AN 147	131
Ancenis-Saint-Géréon	rue du Clos Gereon	AN 294	13
Ancenis-Saint-Géréon	rue du Clos Gereon	AN 296	27
Ancenis-Saint-Géréon	rue du Clos Gereon	AN 298	57
Ancenis-Saint-Géréon	rue du Clos Gereon	AN 300	6
Ancenis-Saint-Géréon	rue du Clos Gereon	AN 302	31
Ancenis-Saint-Géréon	rue du Clos Gereon	AN 372	382
Ancenis-Saint-Géréon	rue du Clos Gereon	AN 375	2

Ancenis-Saint-Géréon	rue du Clos Gereon	AN 376	18
TOTAL			2 390



#### 4.4. Descriptif

ensemble foncier composé de 10 parcelles de petites surfaces hormis deux parcelles, une de 382 m<sup>2</sup> et une autre de 1 723 m<sup>2</sup>. Les parcelles sont enclavées, non viabilisées, sans accès à la voirie. Les parcelles sont en nature de friche.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Commune d'Ancenis Saint-Géréon

### 5.2. Conditions d'occupation

libre.

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Les parcelles relèvent de la zone Ua, zone à dominante d'habitat, dans laquelle des constructions sont déjà implantées. Les installations à caractère de services et d'activités urbaines sont autorisées. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation. Le PLU a été approuvé le 09 juin 2023.

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

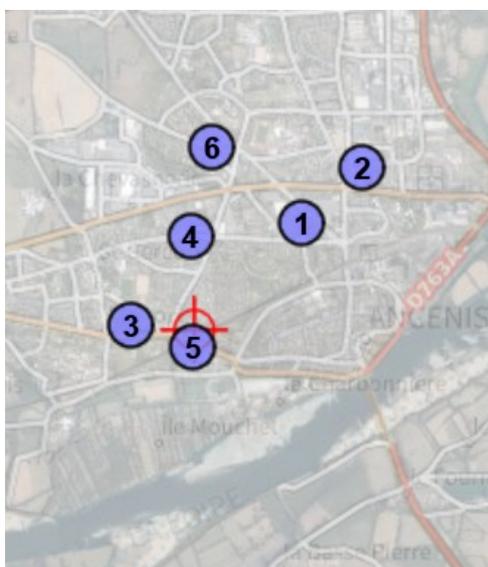
La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée puisqu'il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### 8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Les termes de comparaison ont été recherchés parmi les mutations à titre onéreux sur les dernières années de biens catégoriels similaires situés à proximité.



Périmètre géographique : Rue du Clos Gereon, 44150 Ancenis-Saint-Géréon - 3000 m autour  
 Période de recherche : De 08/2022 à 08/2025  
 Caractéristiques du bien : Non bâti - Terrain à bâtir  
 Surface : De 10 à 3000 m<sup>2</sup>

#### Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix du m <sup>2</sup> (€) - Surface utile			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2022	août-décembre	275,39	284,09	253,47	288,61
2023	janvier-décembre	328,25	328,25	283,03	373,47
2025	janvier-août	308,64	308,64	221,67	395,60
Synthèse		299,99	284,09	221,67	395,60

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Groupe	Sous Groupe	zone
4404P02 2022P32716	3//BH/183//	ANCENIS-SAIN -GERÉON	81 RUE AUDIGANNE	29/09/2022	440	125 000	284,09	Non bâti	Terrain à bâtir	U <b>b</b>
4404P02 2023P28744	3//AM/139//	ANCENIS-SAIN -GERÉON	RUE DES BOUVREUILS	13/09/2023	245	91 500	373,47	Non bâti	Terrain à bâtir	U <b>b</b>
4404P02 2023P24229	3/160/AL/407//	ANCENIS-SAIN -GERÉON	43 IMP DE LA PAQUELIERE	28/07/2023	758	214 540	283,03	Non bâti	Terrain à bâtir	U <b>b</b>
4404P02 2025P15563	3/160/AM/328//	ANCENIS-SAIN -GERÉON	594 RUE DES MAITRES	02/06/2025	455	180 000	395,6	Non bâti	Terrain à bâtir	U <b>b</b>
4404P02 2022P31066	3/160/AL/408//	ANCENIS-SAIN -GERÉON	AV DU PONT DE BIAIS	31/08/2022	439	126 700	288,61	Non bâti	Terrain à bâtir	U <b>a</b>
4404P02 2022P35395	3//BH/182//	ANCENIS-SAIN -GERÉON	81 RUE AUDIGANNE	20/10/2022	505	128 000	253,47	Non bâti	Terrain à bâtir	U <b>b</b>
4404P02 2025P04237	3//AQ/198//	ANCENIS-SAIN -GERÉON	177 RUE DES VIEILLES HAIES	07/02/2025	203	45 000	221,67	Non bâti	Terrain à bâtir	U <b>b</b>

#### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant.

## 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Les termes de comparaison issus des mutations publiées, entre août 2022 et août 2025, au Service de Publicité Foncière indiquent des valeurs au m<sup>2</sup> qui oscillent entre 116 €/m<sup>2</sup> et 395 €/m<sup>2</sup> pour des terrains à bâtir situés à proximité dans un rayon de 3000 mètres, et situés en zone Ua ou Ub. Les prix moyen et médian sont respectivement de 299 €/m<sup>2</sup> et de 284 €/m<sup>2</sup>.

Ces termes de comparaison concernent des terrains à bâtir constructibles, viabilisés et desservis par la voirie. La recherche de termes de comparaison n'a pas permis de recenser des terrains de petites surfaces non viabilisées, enclavées et non desservies par la voirie comme le sont les parcelles en question.

Le consultant indique que la parcelle AN 120 (1 723 m<sup>2</sup>), la plus grande a été acquise en janvier 2018 sur la base de 6,23 €/m<sup>2</sup>, soit une valeur relativement faible.

Les parcelles en question de par leurs caractéristiques (non viabilisées, enclavées et non desservies) s'apparentent plus à des parcelles situées en zone 1AU, secteur urbain à développer. A titre de comparaison, un arrêt récent de la Cour d'appel de Rennes du 11/10/2024 a retenu, en matière d'expropriation, un prix de 17 €/m<sup>2</sup> pour des terrains situés sur la commune d'Ancenis-Saint-Géréon en zone 1AUB. Les terrains en question étaient en retrait et sans accès à la voirie publique.

Le prix négocié à 33,47 €/m<sup>2</sup> (soit 80 000 €), un prix double de celui fixé par le juge pour un terrain en zone 1AUB avec les mêmes caractéristiques, paraît cohérent au regard du classement des parcelles en zone Ub. Le prix de **80 000 €** peut être retenu.

## 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 **80 000,00 €**. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur maximale d'acquisition à 88 000,00 €. La mise en œuvre de la procédure de révision de prix ne doit cependant pas aboutir à léser le cédant par une acquisition trop significativement inférieure à la valeur du marché.

## 11 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de **18 mois**.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

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

## 12 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

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.

## 13 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur régional des Finances publiques et par délégation,



Xavier DUGAST  
inspecteur des Finances publiques

**Monsieur Rémy ORHON**  
**Maire d'ANCENIS-SAINT-GEREON**  
**Place du Maréchal Foch**  
**44150 ANCENIS-SAINT-GEREON**

Nantes, le 6 août 2025

**Objet : Proposition d'acquisition - Commune d'ANCENIS-SAINT-GEREON (44)**

*Dossier suivi par Anne-Charlotte RIBAUT-LOUSSOUARN - 06 07 54 01 06 – ac.ribault@batiamenagement.fr*

Monsieur le Maire,

Par suite de nos échanges relatifs aux biens appartenant à la commune d'ANCENIS-SAINT-GERON, et pouvant être aménagés concomitamment à une opération d'ensemble à vocation d'habitat individuel dans le secteur du « Clos Géréon », nous avons le plaisir de vous présenter notre proposition de valorisation financière.

Nous vous confirmons tout notre intérêt pour cet ensemble foncier, constitué de 10 parcelles (section 160 AN n°120, 147, 294, 296, 298, 300, 302, 372, 375 et 376), situées en zone Ua au Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur SAINT-GEREON et comprise dans le périmètre d'application de l'OAP du Clos Géréon (ci-annexée), représentant une surface totale d'environ **2 390 m<sup>2</sup>** avant arpentage suivant annexe cadastrale ci-jointe.

Ainsi, sur la base des éléments en notre possession, nous sommes disposés à porter notre offre d'achat de la manière suivante :

- **Paiement comptant d'une somme de 80 000 € (quatre-vingt-milles euros)** le jour de la signature de l'acte notarié définitif (acquisition des terrains en l'état) ;
- **Réfection du chemin du clos Géréon sur la commune de SAINT GEREON suivant convention d'autorisation de travaux ci-annexée.**

Cette offre est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- Régularisation d'une promesse de vente de **17 mois**.
- L'obtention d'un permis d'aménager définitif, purgé de tous recours et retrait, de minimum 11 lots libres et maximum 2 lots libres en accession aidée représentant une surface cessible minimum de 4 900 m<sup>2</sup>.
- Achat concomitant des parcelles section 160 AN n°116, 119p, 120, 121, 122, 123, 124, 127, 131, 147, 167, 294, 296, 298, 300, 302, 372, 375, 376 et 377 nécessaires au projet suivant le périmètre envisagé sur l'annexe cadastrale.



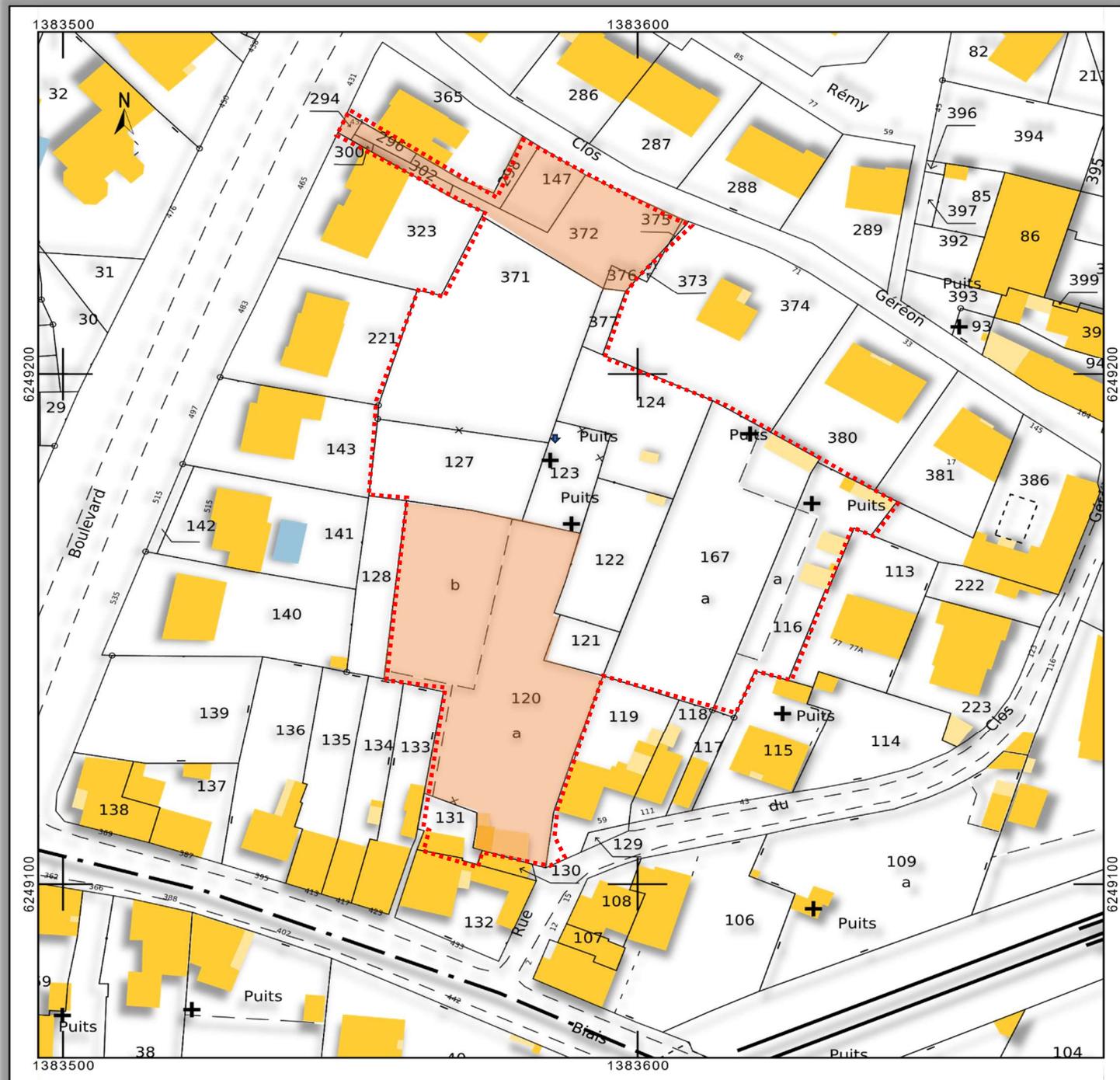
Cadastre

**ANCENIS-SAINT-GEREON**

« Le Clos Géréon »

Parcelle	SURFACE
160 AN 120	1 723 m <sup>2</sup>
160 AN 147	131 m <sup>2</sup>
160 AN 294	13 m <sup>2</sup>
160 AN 296	27 m <sup>2</sup>
160 AN 298	57 m <sup>2</sup>
160 AN 300	6 m <sup>2</sup>
160 AN 302	31 m <sup>2</sup>
160 AN 372	382 m <sup>2</sup>
160 AN 375	2 m <sup>2</sup>
160 AN 376	18 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>2 390 m<sup>2</sup></b>

**SURFACE TOTALE  
ESTIMÉE CADASTRE  
AVANT ARPENTAGE** **6 824 m<sup>2</sup>**





- Limite de zonage
- Emplacement réservé
- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Servitude de projet (L151-41 du Code de l'urbanisme)
- Espace boisé classé
- Espace boisé remarquable
- Jardin à protéger (L151-23 du Code de l'urbanisme)
- Zone de protection de 100 m autour de la station d'épuration
- Cours d'eau à protéger (L151-23 du Code de l'urbanisme)
- Liaison piétonne à préserver
- Plan d'alignement

Liste des Emplacements réservés

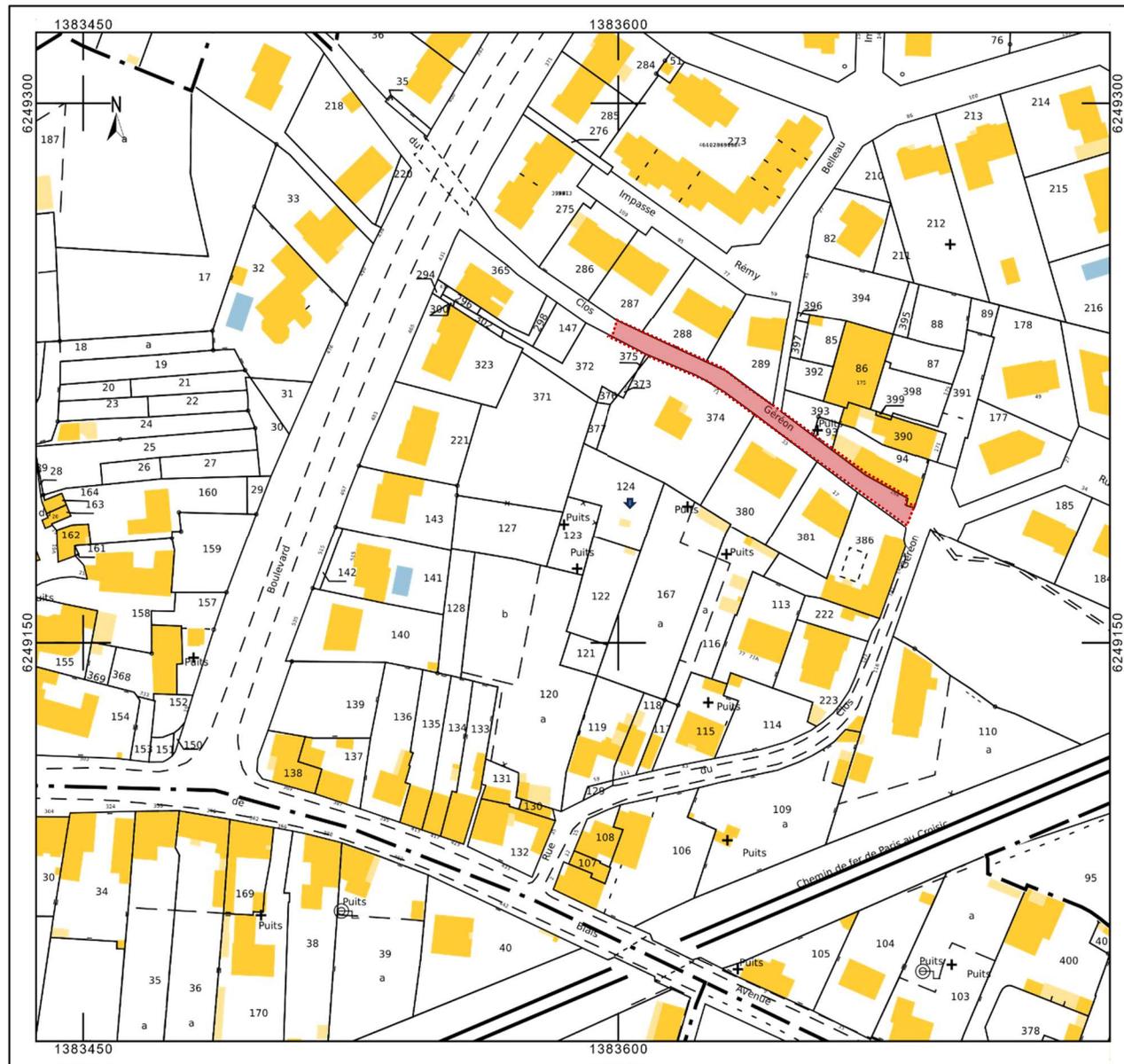
N°	Nature	Superficie (m²)	Bénéficiaire
1	Extension de la zone de loisirs du Gotha	357	Commune
2	Elargissement du carrefour pour une meilleure sécurité des lieux	540	Commune
3	Liaison piétonne entre la rue du Stade et le secteur de la ZAC du Prieuré	49	Commune
4	Passage des réseaux et éventuellement passage piéton	62	Commune
5	Desserte de cœur d'îlot	29	Commune
6	Desserte de cœur d'îlot	11	Commune
7	Gestion des eaux pluviales	510	Commune
8	Gestion des eaux pluviales	499	Commune
9	Équipement public	19799	Commune
10	Desserte de cœur d'îlot	449	Commune
11	Continuité douce	1964	Commune
12	Gestion des eaux pluviales	1699	Commune



Cadastre

**ANCENIS-SAINT-GEREON**

« Le Clos Géréon »



## **Convention relative à la réfection du chemin du clos Géréon sur la commune d'ANCENIS SAINT GEREON**

### **Entre**

La société BATI AMENAGEMENT, Société par actions simplifiée, dont le siège est à NANTES (44 000), 1 ter mail Pablo Picasso, identifiée au SIREN sous le numéro 532982352, représentée par Monsieur Pierre-Gaëtan DELVY, en qualité de Directeur Général, ou toute société se substituant,

**Dénommé ci-après : « BATI-AMENAGEMENT »**

### **Et**

La Commune d'ANCENIS-SAINT-GEREON, 11 rue de la Chevasnerie 44150 ANCENIS - ST GEREON,

**Dénommé ci-après : « Commune d'ANCENIS ST GEREON »**

## **IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT**

### **Article 1 – Objet.**

La présente convention a pour objet de définir les conditions techniques de réalisation des travaux de réfection du chemin du Clos Géréon sur l'emprise indiquée au cadastre ci-joint.

### **Article 2 – Prise en charge des travaux.**

La commune d'ANCENIS ST GEREON confie à BATI-AMENAGEMENT, la réalisation des travaux et prestations suivantes :

- Honoraires de maîtrise d'œuvre
- Réfection du chemin, scarification, reprofilage et fourniture, mise en œuvre d'enrobé
- Réalisation de pavés béton joints sablés sur accotement.
- Fourniture et pose de grilles de captage des eaux de pluie.
- Mise à la côte des émergences réseaux.
- Hors travaux de signalisation verticale et horizontale.
- Hors effacements réseaux éventuels.

## BATI-AMÉNAGEMENT

AMÉNAGEUR-LOTISSEUR

BATI AMENAGEMENT transmettra les caractéristiques des matériaux employés (fiches techniques) à la Commune d'ANCENIS ST GEREON.

### **Article 3 – Exécution des travaux.**

Les travaux, leur suivi et le contrôle seront effectués par une maîtrise d'œuvre et des entreprises qualifiées, choisies par BATI-AMENAGEMENT.

### **Article 4 – Validation préalable des plans d'aménagement du chemin**

Avant toute exécution des travaux relatifs à l'aménagement du chemin, l'aménageur s'engage à soumettre à la Commune les plans détaillés d'aménagement. Les travaux ne pourront débuter qu'après l'obtention expresse de l'accord écrit de la Commune. Toute exécution de travaux en l'absence de cette validation préalable constitue un manquement contractuel et pourra entraîner la suspension immédiate du chantier, sans préjudice des autres recours dont dispose la Commune.

BATI AMENAGEMENT fera une demande de permission de voirie.

### **Article 5 – Participation financière aux travaux.**

Les travaux sont financés par BATI-AMENAGEMENT.

### **Article 6 – Durée de la convention.**

La présente convention prend effet à la date de sa signature et s'achève à la réception définitive des travaux.

La commune d'ANCENIS ST GEREON

Fait à :

Le :

Signature :

BATI-AMENAGEMENT

Fait à :

Le :

Signature :