

Description du bien et contexte de la vente

Ancien centre technique municipal – 10 093 m² - Saint-Quay-Portrieux (22)

L'ancien Centre Technique Municipal est situé au sud-ouest de la commune :



Le terrain d'assiette est constitué de parcelles d'un seul tenant et cadastrés comme suit :

- Parcelle E 1251, d'une contenance de 4 930 m²
- Parcelle E 1877, d'une contenance de 1 655 m²
- Parcelle E 1882, d'une contenance de 476 m²
- Parcelle E 1881, d'une contenance de 378 m²
- Parcelle E 1880, d'une contenance de 2 470 m²
- Parcelle E 1326, d'une contenance de 184 m²

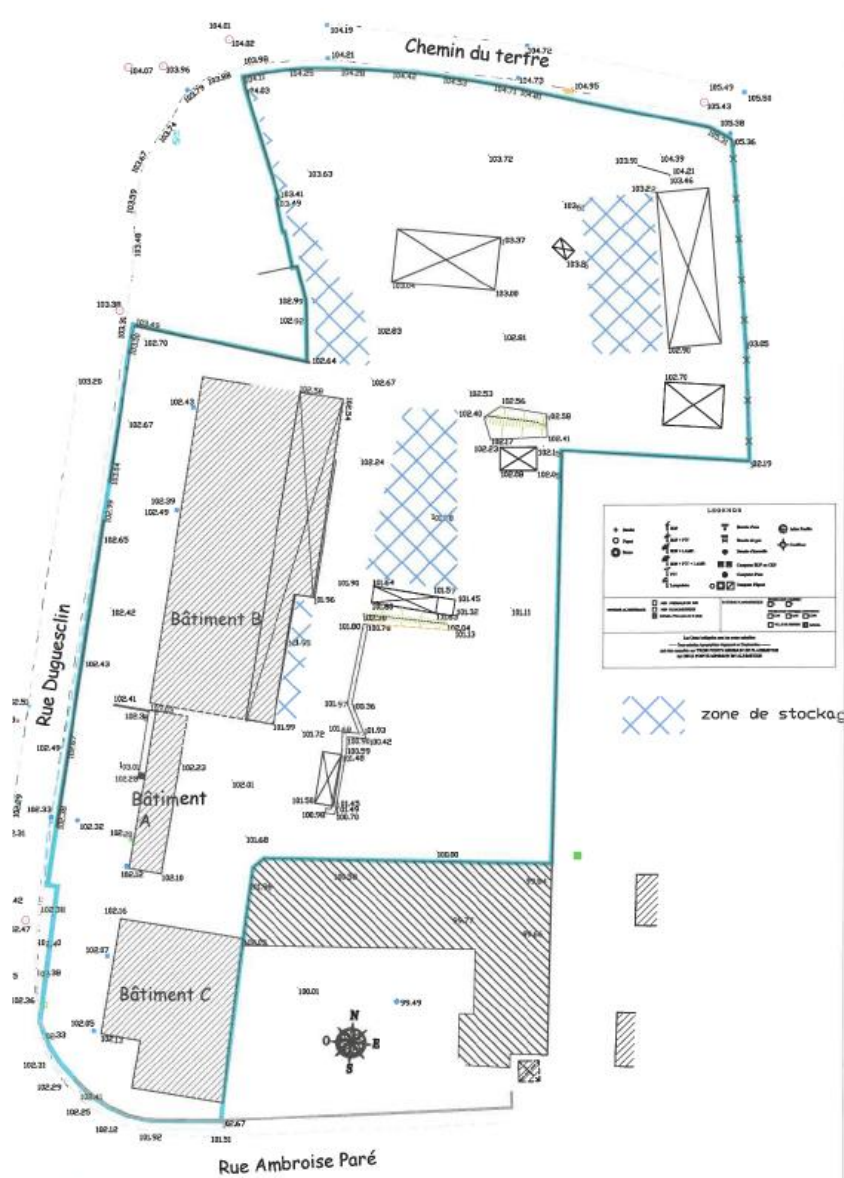
Soit, au total une emprise de **10 093 m²**



Le terrain supporte un ensemble immobilier qui se décompose comme suit :

- Bâtiment A à usage de bureaux - sanitaires - stockage (ancienne gare du Portrieux) d'environ 125 m²
- Bâtiment B à usage d'ateliers d'env. 840 m² auquel vient se greffer un appentis de 210 m²
- Bâtiment C 480 m² (Occupation actuelle : 40 m² Commune de St Quay – 440 m² SDIS)

Soit, au total un ensemble bâti d'une emprise au sol de **1 655 m²**



Biens bâtis

Le bâtiment A constitué de maçonnerie béton avec briques de parement est surmonté de toitures « double pente » en ardoise fibre ciment.

Le bâtiment B est constitué principalement d'un hangar (charpente métallique – couverture en bac amiante ciment – bardage en tôle nervurée) sur dalle béton et d'annexes légères.

Le bâtiment C est constitué d'un soubassement béton et d'un bardage double peau sous structure métallique pour la partie atelier et béton banché pour la partie bureau – salle de réunion. La toiture est faite de bac acier.

Servitude

En partie Nord :

La parcelle cadastrée E 1251 inclut une servitude relative à des canalisations de transport et de distribution de gaz naturel.

Cette servitude a été intégrée dans l'acte notarié passé en 1983, dans le cadre d'une cession de terrain intervenue entre la commune de Saint-Quay-Portrieux et « GDF / EDF », dans le cadre d'un programme d'extension du C.TM.

Cette servitude de passage, dont l'emplacement est indiqué sur le document d'arpentage, donne droit à GRDF et à toute personne mandatée par lui :

- a) d'établir à demeure dans une bande de 4 mètres des canalisations (54.00 m de longueur) et ses accessoires techniques ;
- b) d'établir éventuellement une ou plusieurs conduites de renforcement dans ladite bande;
- c) de pénétrer sur l'emprise de la servitude et d'y exécuter tous les travaux nécessaires à la construction, l'exploitation, la surveillance, l'entretien, le renforcement, la réparation, l'enlèvement de tout ou partie des canalisations et des ouvrages accessoires ;
- d) d'établir en limite séparative les bornes de repérages et les ouvrages de moins de 1m² de surface nécessaire au fonctionnement des canalisations ;
- e) d'occuper temporairement pour l'exécution des travaux de pose des ouvrages une largeur supplémentaire de terrain ;
- f) de procéder aux enlèvements de toutes plantations, aux abattages ou dessouchages des arbres ou arbustes nécessaires à l'exécution ou l'entretien des ouvrages prévus ci-dessus.

Le futur propriétaire conservera la pleine propriété du terrain grevé par la servitude. Les services de GRDF devront sans limite de temps, avoir accès complet 24h / 24 h aux ouvrages.

Si le futur propriétaire envisage de supprimer cette servitude, il devra assurer la prise en charge d'un dévoiement du réseau en concertation avec GRDF.

En partie sud :

- présence d'un réseau d'eaux pluviales de transit et collectant une partie des eaux pluviales de la rue Duguesclin. Ce réseau sera conservé en servitude, ou fera l'objet d'un dévoiement (à la charge exclusivement du futur propriétaire).

Informations techniques

1) Contexte géologique (suivant étude FONDASOL 03/2014)

Les sondages réalisés en 2014 ont mis en évidence la lithologie suivante :

- 1.1) des terrains de recouvrement remaniés comprenant :
 - des remblais **gravelo-limoneux à gravelo-sableux** gris à bruns sur 0,3 m à 0,7 m d'épaisseur environ ;
 - des **remblais limoneux à limono-graveleux** marron-gris à bruns jusqu'à 1,7 m à 2,5 m d'épaisseur environ.
- 1.2) Le substratum décomposé sous forme graveleuse, marron à grisâtre, observé jusqu'à 2,4 à 4,0 m de profondeur ;
- 1.3) Le substratum altéré à résistant marron clair-grisâtre, reconnu jusqu'à la base des sondages à 5,0 et 6,0 m de profondeur.

2) Dossier de Diagnostic Technique

2.1) Amiante

- **Bâtiment A** (suivant *Dossier Technique Amiante actualisé au 20/04/2021*) : **présence d'amiante** (toiture en ardoise fibre ciment)
- **Bâtiment B** (suivant *Dossier Technique Amiante actualisé au 20/04/2021*) : **présence d'amiante** (toiture en ardoise fibre ciment – plaques fibre ciment aux murs du magasin – tôles fibre ciment aux murs de l'appentis)
- **Bâtiment C** (suivant *rapport PATUREL 05/05/2021*) : il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.

2.2) Diagnostic de performance énergétique (DPE)

- **Bâtiment A** : DPE vierge
- **Bâtiment B** : Pas concerné suivant l'article R134-1 (f) du CCH
- **Bâtiment C** (suivant *rapport PATUREL 04/07/2012*) : Consommations énergétiques **G** / Emissions de gaz à effet de serre **C** – **Validé du document jusqu'au 07/2022**

2.3) Plomb

Néant (*pas concerné* – Bâti existant non affecté à l'habitation)

2.4) Termites

Néant (*Commune non soumise à un arrêté termites*)

2.5) Assainissement

Le bien immobilier est desservi par un réseau d'assainissement collectif.

3) Etat des Risques et des Pollutions

(*Aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués*)

- Commune située en zone 2 de sismicité (faible)
- Potentiel **RADON de catégorie 3 (significatif)**
- Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) : non
- Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) : non

DIAGNOSTIC DE POLLUTION DU SOL (suivant audit DEKRA 06-2022)

- Absence d'impact des installations visées sur l'environnement pour la grande majorité des sols échantillonnés,
- Impact modéré en hydrocarbures au droit de l'atelier mécanique,
- Impact modéré en gasoil dans les sols à proximité de la rétention de l'auvent de stockage des futs et bidons vides,
- Prise en considération des anomalies de concentrations mises en évidence dans le cadre de l'audit.

4) Gaz

Le bien immobilier est desservi par un réseau gaz.