

SEANCE DU
28 JUIN 2023

Nombre de conseillers en exercice :
71

Nombre de conseillers présents :
51

Date de convocation :
22 juin 2023

Date d'affichage :
29 juin 2023

OBJET :
**LE CREUSOT - Boulevard de
l'industrie et avenue de la Paix -
Acquisition des parcelles
cadastrées section BH 392 et 393
pour implantation d'activités
économiques**

**Nombre de Conseillers ayant pris
part au vote : 57**

**Nombre de Conseillers ayant voté
pour : 57**

**Nombre de Conseillers ayant voté
contre : 0**

**Nombre de Conseillers s'étant
abstenus : 0**

Nombre de Conseillers :

- **ayant donné pouvoir : 6**
- **n'ayant pas donné pouvoir : 14**

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS, le 28 juin à dix-huit heures trente le Conseil communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance, Salle Bourdelle - Embarcadère - 71300 MONTCEAU-LES-MINES, sous la présidence de **M. David MARTI, président**

ETAIENT PRESENTS :

M. Jean-François JAUNET - Mme Isabelle LOUIS - Mme Monique LODDO - M. Guy SOUVIGNY - M. Philippe PIGEAU - Mme Montserrat REYES - M. Georges LACOUR - Mme Evelyne COUILLEROT - M. Cyril GOMET - Mme Frédérique LEMOINE

VICE-PRESIDENTS

Mme Viviane PERRIN - Mme Alexandra MEUNIER - M. Noël VALETTE - M. Michel CHARDEAU - M. Alain BALLOT - M. Charles LANDRE - Mme Marie-Thérèse FRIZOT - M. Jean-Paul BAUDIN - M. Denis BEAUDOT - M. Jean GIRARDON - M. Denis CHRISTOPHE - Mme Christiane MATHOS - Mme Séverine GIRARD-LELEU - M. Sébastien GANE - M. Gérard DURAND - M. Felix MORENO - M. Michel TRAMOY - Mme Christelle ROUX-AMRANE - M. Yohann CASSIER - M. Gilbert COULON - M. Marc MAILLIOT - M. Guy MIKOLAJSKI - M. Jean PISSELOUP - M. Marc REPY - M. Enio SALCE - M. Jean-Paul LUARD - M. Laurent SELVEZ - M. Roger BURTIN - M. Eric COMMEAU - M. Christian GRAND - M. Bernard DURAND - Mme Pascale FALLOURD - M. Christophe DUMONT - M. Daniel DAUMAS - M. Armando DE ABREU - M. Bernard FREDON - Mme Chantal LEBEAU - M. Didier LAUBERAT - Mme Barbara SARANDAO - Mme Paulette MATRAY - M. Gérard GRONFIER

CONSEILLERS

ETAIENT ABSENTS & EXCUSES :

M. David MARTI
M. Michel CHAVOT
M. Sébastien CIRON
Mme Marie-Claude JARROT
Mme Laëtitia MARTINEZ
M. Lionel DUPARAY
M. Philippe PRIET
M. Jean-Claude LAGRANGE
M. Frédéric MARASCIA
Mme Gilda SARANDAO
M. Abdoukader ATTEYE
M. Jean-Marc FRIZOT
M. Daniel MEUNIER
Mme Salima BELHADJ-TAHAR
M. PINTO (pouvoir à M. Bernard DURAND)
Mme BLONDEAU (pouvoir à Mme Barbara SARANDAO)
Mme GHULAM NABI (pouvoir à M. Guy SOUVIGNY)
Mme MICHELOT-LUQUET (pouvoir à M. Bernard FREDON)
M. BUISSON (pouvoir à M. Jean-Paul LUARD)
Mme PICARD (pouvoir à M. Georges LACOUR)

SECRETAIRE DE SEANCE :

M. Philippe PIGEAU



Vu le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment son article L.1111-1 sur l'acquisition à l'amiable des biens immobiliers par les personnes publiques,

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat,

Le rapporteur expose :

« La Communauté Urbaine Creusot Montceau souhaite se porter acquéreuse de parcelles de terrains sises sur la commune de LE CREUSOT, Boulevard de l'industrie et Avenue de la Paix, et cadastrées section BH n°392 et n°393 pour partie, pour une superficie globale approximative de 82 155 m².

Ces parcelles de terrains, en nature d'anciennes plateformes industrielles connues sous l'appellation de « Feu de verse », classées en zone UX au PLUi, appartiennent à la Société AREVA.

La superficie exacte des parcelles à acquérir sera déterminée par un document modificatif du parcellaire cadastral établi par un Géomètre-Expert.

Le compromis de vente a été rédigé avec une clause de substitution qui précise que la vente pourra avoir lieu au profit de la Communauté Urbaine Creusot Montceau « ou au profit de toute autre personne physique ou morale qu'elle substituera dans ses droits dans la présente promesse, mais dans ce cas l'acquéreur originaire restera tenu solidairement avec l'acquéreur substitué au paiement du prix, des frais et à l'exécution des conditions et charges ».

Il est en effet prévu que la SEM POUR LA COOPERATION INDUSTRIELLE EN BOURGOGNE (SEMCIB) se substitue à la CUCM à la signature de l'acte authentique à intervenir sur cette opération, afin d'aménager le terrain pour accueillir à brèves échéances de l'activité économique. A ce titre, le prix sera bien évidemment payé par la SEMCIB.

Il vous est donc demandé d'approuver l'acquisition de la société AREVA de ces parcelles de terrains pour une superficie approximative de 82 155 m², au prix de 6 € TTC/m², soit un montant global approximatif de 492 930.00 € TTC.

Je vous remercie de bien vouloir en délibérer. »

LE CONSEIL,

Après en avoir débattu,

Après en avoir délibéré,

Etant précisé que Monsieur David MARTI, Monsieur Jean-Claude LAGRANGE, Monsieur Daniel MEUNIER, Monsieur Jean-Marc FRIZOT, Monsieur Philippe PRIET, Monsieur Lionel DUPARAY, Madame Gilda SARANDAO, Madame Marie-Claude JARROT et Madame Laëtitia MARTINEZ intéressés à l'affaire, n'ont pas pris part au vote,

DECIDE

- d'acquérir de la Société AREVA, identifiée au SIREN sous le n° 712 054 923, dont le siège social est Tour AREVA, 1 place Jean Millier à COURBEVOIE (92 400), les parcelles de terrains sises sur la commune du CREUSOT et cadastrées comme suit :

BH n° 392 pour 45 385 m²

BH n° 393 pour environ 36 770 m²

Soit une superficie globale approximative de 82 155 m² ;

- de faire établir un document de modification du parcellaire cadastral par un géomètre-expert pour déterminer l'emprise exacte à acquérir ;
- de fixer le prix de cette cession à SIX EUROS TTC (6 €) le mètre carré soit un montant approximatif de QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DOUZE MILLE NEUF CENT TRENTE EUROS (492 930,00 €) ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer le compromis de vente formalisant l'accord des parties ;

- d'autoriser Monsieur le Président à signer l'acte authentique à intervenir, étant précisé que les frais d'acte et les taxes seront à la charge de l'acquéreur ;
- de prélever, le cas échéant, la dépense sur la ligne correspondante du budget annexe des zones d'activités.

Certifié pour avoir été reçu
à la sous-préfecture le 29 juin 2023
et publié, affiché ou notifié le 29 juin 2023

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME

LE PRESIDENT,
Pour le président et par délégation,
La vice-présidente,

Evelyne COUILLEROT



LE PRESIDENT,
Pour le président et par délégation,
La vice-présidente,

Evelyne COUILLEROT





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Pôle d'évaluation domaniale
29 rue Lamartine
71017 MACON CEDEX

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Sylvie MONNERET DIOT
Téléphone : 03 85 22 55 77
courriel : ddfip71.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS : n° 10104810



FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES FINANCES PUBLIQUES DE SAÔNE-ET-LOIRE

CUCM
MME NADIA BOGENEZ
CHATEAU DE LA VERRERIE
71206 LE CREUSOT CEDEX

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Macon, le 21/10/2022

Désignation du bien : Terrain

Adresse du bien : Boulevard de l'industrie 71200 Le Creusot

Valeur vénale : 407 299 €

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 – SERVICE CONSULTANT

CUCM

Affaire suivie par : Mme Nadia Bogenez

2 – DATE

de consultation : 04/10/2022

de réception : 04/10/2022

de visite :

de dossier en état : 19/10/2022

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

Acquisition d'un immeuble non bâti en vue de la constitution d'une réserve foncière et d'une aide à l'implantation d'entreprises industrielles

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Parcelles cadastrées section BH n° 391 pour 45 385 m² et BH n° 393 pour 39 469 soit une superficie totale de 85 854 m².

Terrain en nature de friche industrielle présentant les caractéristiques suivantes : (nombreuses photos dans les documents de diagnostics communiqués)

- terrain en partie accidenté et arboré avec 3 parties : une partie nord difficilement accessible (reliefs de matériaux historiques, végétation dense), une partie centrale quasiment pas accessible (reliefs de matériaux historiques, végétation dense) où ont été observés une zone potagère, des monticules de matériaux historiques et des structures bétonnées et une partie sud facilement accessible à pied, plane, peu végétalisée, où ont été observés de nombreux talus de déblais de chantiers et matériaux minéraux ,

- terrain remblayé : l'étude du sol réalisée en mai 2022 a fait apparaître qu'entre 1986 et 2011 des mouvements de terre ou matières minérales (dépôt, stockage ?) sont survenus.

- terrain fortement pollué : un diagnostic environnemental d'octobre 2009 notait une présence ponctuelle d'hydrocarbures lourds et de PCB dans les sols superficiels.

Les matériaux historiques industriels remblayés, les matériaux injectés pour stopper la combustion et les matières minérales déposées sur site constituent des sources potentielles de pollution au droit de l'ensemble du

site.

Présence de remblais hétérogènes dont plusieurs de couleur noire et ayant visiblement subi une combustion sur la quasi-totalité des sondages, odeur de mâchefer dans les sols limono-argileux de 0 à 4 m et dans les remblais hétérogènes de 0 à 4 m à plusieurs endroits.

Source de pollution concentrée à un endroit en particulier avec : une teneur en chrome 21 fois supérieure à la moyenne des teneurs dans les autres échantillons, une teneur en zinc 361 fois supérieure à la moyenne des teneurs dans les autres échantillons, une teneur en cadmium 220 fois supérieure à la moyenne des teneurs dans les autres échantillons, une teneur en plomb 114 fois supérieure à la moyenne des teneurs dans les autres échantillons, une teneur en nickel 16 fois supérieure à la moyenne des teneurs dans les autres échantillons.

Risques identifiés en cas d'usage identique (industriel) : inhalation de composés volatils issus du sol dans l'air intérieur de bâtiments (si présence de bâtiments au projet), inhalation de poussières au droit des sols non recouverts.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : SA AREVA

Situation locative : libre de toute occupation

6 – URBANISME - RÉSEAUX

- zone UX du PLUi approuvé le 18/06/2020 : zone réservée aux activités industrielles, artisanales, de bureaux ou de services.

- Présence de canalisations d'eaux pluviales et d'eaux usées

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

Néant

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Compte tenu des caractéristiques physiques et juridiques du bien et en comparaison avec les données du marché immobilier local, la valeur vénale est estimée à **407 299 €**, base de calcul des droits, frais et taxes.

Marge d'appréciation de 10 %.

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

Le présent avis est valable un an

10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions de droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Pour le Directeur départemental des Finances Publiques
et par délégation,



Anita MOREL
Inspecteur Divisionnaire des Finances Publiques

Département :
SAONE ET LOIRE

Commune :
LE CREUSOT

Section : BH
Feuille : 000 BH 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/4000

Date d'édition : 20/01/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
CDIF DE CHALON SUR SAONE
ANTENNE PTGC D' AUTUN 16 RUE DE
L'ARQUEBUSE 71400
71400 AUTUN
tél. 03 85 86 40 22 -fax 03 85 86 40 38
cdif.chalon-sur-
saone@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

