

**SEANCE DU
15 MAI 2025**

**RAPPORT N° V-9
25SGADB0045**

**Nombre de conseillers en exercice :
25**

**Nombre de conseillers présents :
21**

**Date de convocation :
9 mai 2025**

**Date d'affichage :
16 mai 2025**

**OBJET:
MONTCEAU-LES-MINES - Le Magny - Vente
de terrains à la Fédération départementale
des Chasseurs de Saône-et-Loire pour
construction d'un centre de formation et
d'examen au permis de chasser**

**Nombre de Conseillers ayant pris
part au vote: 25**

**Nombre de Conseillers ayant voté
pour : 25**

Nombre de Conseillers ayant voté contre : 0

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

Nombre de Conseillers :

- **ayant donné pouvoir : 4**
- **n'ayant pas donné pouvoir : 0**

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ, le 15 mai à quatorze heures le Bureau communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance Salle d'exposition hub&go- 71200 LE CREUSOT , sous la présidence de **M. David MARTI, président.**

ETAIENT PRESENTS :

M. Yohann CASSIER - Mme Evelyne COUILLEROT - M. Cyril GOMET - M. Jean-François JAUNET - M. Georges LACOUR - Mme Frédérique LEMOINE - Mme Isabelle LOUIS - M. Daniel MEUNIER - M. Philippe PIGEAU - M. Jérémy PINTO - Mme Montserrat REYES - M. Guy SOUVIGNY

VICE-PRESIDENTS

M. Jean-Paul BAUDIN - M. Roger BURTIN - M. Bernard DURAND - Mme Pascale FALLOURD - M. Bernard FREDON - M. Gérard GRONFIER - M. Jean-Paul LUARD - Mme Jeanne-Danièle PICARD -

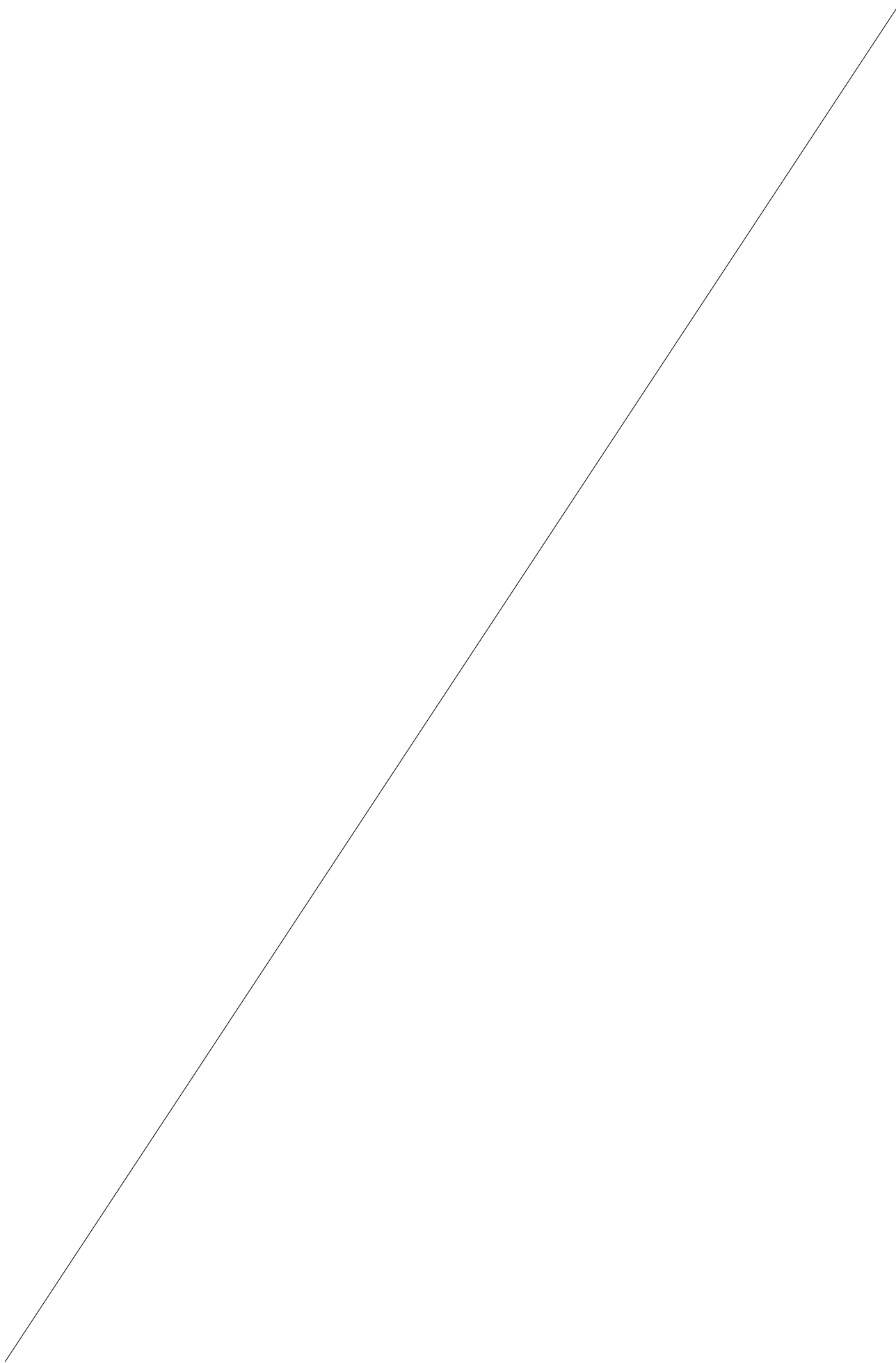
CONSEILLERS DELEGUES

ETAIENT ABSENTS & EXCUSES :

M. FRIZOT (pouvoir à Mme LEMOINE)
M. GANE (pouvoir à Mme REYES)
M. LAGRANGE (pouvoir à M. PINTO)
Mme LODDO (pouvoir à M. MEUNIER)

SECRETAIRE DE SEANCE :

Mme Evelyne COUILLEROT



Le BUREAU de la COMMUNAUTE URBAINE du CREUSOT MONTCEAU-LES-MINES,

Compétent en application de la délibération du conseil de communauté en date du 2 octobre 2024, devenue exécutoire le 3 octobre 2024, donnant délégation de compétences au bureau et au président, conformément à l'article L.5211-10 du Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment son article L.3211-14 relatif à la cession, à titre onéreux, par les établissements publics de biens immobiliers relevant de leur domaine privé,

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

Le rapporteur expose :

« Par courrier en date du 28 juin 2024, la Fédération Départementale des Chasseurs de la Saône-et-Loire, a manifesté son intérêt pour des terrains propriétés de la Communauté Urbaine Creusot Montceau, afin de concrétiser son projet de création d'un nouveau centre de formation et d'examen au permis de chasser, dans le Département de Saône-et-Loire.

La FDC71 ambitionne de former plus de 300 personnes par an, candidates à l'examen du permis de chasser délivré par les services de l'Etat ; de dispenser diverses formations dont la formation chasse accompagnée, et de mener des actions de sensibilisation sur le thème de la biodiversité.

Actuellement, le centre de formation de la FDC71 se situe au Creusot, près du parc des Combes. La fédération est locataire et elle souhaite devenir propriétaire de ses locaux. Elle recherchait un emplacement plutôt central à l'échelle du département.

Le site identifié et retenu se situe sur la commune de MONTCEAU-LES-MINES, quartier du Magny. Il concerne des parcelles communales et 14 parcelles communautaires, cadastrées :

- Section CL, n°214 pour partie, 215 pour partie, 217, 218, 226, 227, 229, 255, 256, 258 et 260 ;
- Section CK, n°19, 214 et 215 ;

Pour une superficie globale approximative de plus de 9,8 hectares.

Le futur centre de formation réunira, notamment, des locaux, un parcours de chasse simulée, un sanglier courant (simulation de chasse en battue) et une fosse pour tir réel.

Pierre BOUVIER, Géomètre-Expert à Montceau-les-Mines, a été missionné pour diviser et borner les parcelles qui doivent l'être et établir un document modificatif du parcellaire cadastral.

La Direction de l'Immobilier de l'Etat a été sollicitée pour formuler une proposition de prix de vente des terrains. Des valeurs ont ainsi été attribuées en fonction du zonage au PLUiH et de la nature des terrains :

- o 0,19 €/m², pour les terrains en nature de pré ;
- o 0,20 €/m², pour les bois-taillis ;
- o 0,23 €/m², pour les terrains en zone N et Nd, enherbés, sans usage particulier ;
- o 5,19 €/m², pour les terrains en zone AU.

Il vous est donc proposé de vendre à la Fédération Départementale des Chasseurs de la Saône-et-Loire 14 parcelles d'une superficie globale approximative de 9,8 hectares, pour un prix total approximatif de 64 447,72 €, à ajuster en fonction de la surface effective à vendre.

Je vous remercie de bien vouloir en délibérer. »

LE BUREAU,
Après en avoir débattu,
Après en avoir délibéré,
DECIDE

- de vendre à la Fédération Départementale des Chasseurs de la Saône-et-Loire, dont le siège social est situé Moulin Gandin, 24 rue des 2 moulins, 71260 VIRE, identifiée sous le numéro de SIRET 778 600 445 000 36 et représentée par Madame Evelyne GUILLON, sa Présidente, les parcelles

de terrain suivantes :

- Commune : Montceau-les-Mines ;
- Situation : quartier Le Magny ;
- Références cadastrales :
section CL, n°214 pour partie, 215 pour partie, 217, 218, 226, 227, 229, 255, 256, 258 et 260 ;
section CK, n°19, 214 et 215 ;
- Superficie approximative globale : 9,8 hectares.

Un document modificatif du parcellaire cadastral, en cours d'établissement par le Cabinet Géomètre-Expert Pierre BOUVIER, sur Montceau-les-Mines, déterminera l'emprise exacte à céder ;

- de fixer les prix de cette vente à :

- 0,19 €/m²,
- 0,20 €/m²,
- 0,23 €/m²,
- 5,19 €/m²,

selon le zonage au PLUiH et la nature des terrains ;

soit un montant approximatif global de 64 447,72 €, à ajuster en fonction de la surface effective à vendre définie par le document modificatif du parcellaire cadastral à venir, étant précisé que tous les frais, de géomètre, d'acte et les taxes, seront à la charge de l'acquéreur ;

- d'autoriser Monsieur le Président, ou l'élue(e) ayant reçu délégation de signature, à signer la promesse de vente et l'acte authentique à intervenir, ainsi que toutes pièces afférentes à l'acte, en l'étude de Maître Marie TARDY, notaire à MONTCEAU-LES-MINES, choisie d'un commun accord ;

- d'inscrire les recettes à l'imputation budgétaire correspondante du budget principal.

Certifié pour avoir été reçu
à la sous-préfecture le 16 mai 2025
et publié, affiché ou notifié le 16 mai 2025

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME

LE PRÉSIDENT,
Pour le président et par délégation,
La Vice-Présidente,
Frédérique LEMOINE



LE PRÉSIDENT,
Pour le président et par délégation,
La Vice-Présidente,
Frédérique LEMOINE



La secrétaire de séance,
Evelyne COUILLEROT



Direction Générale des Finances Publiques

Macon, le 26/06/2024

Direction départementale des Finances Publiques de Saône-et-Loire

Pôle d'évaluation domaniale

24 bd Henri Dunant – CS 60225

71025 MACON CEDEX

Courriel : ddfip71.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques de Saône-et-Loire

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Sylvie MONNERET-DIOT

Courriel : sylvie.monneret-diot@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03.85.22.54.56

CUCM

MME NADIA BOGENEZ

CHATEAU DE LA VERRERIE

71206 LE CREUSOT CEDEX

Réf. DS : 18122356

Réf. OSE : 2024-71306-41057

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 non bâtis

Adresse du bien :

Quartier du Magny à Montceau-les-Mines

Valeur vénale :

91 316 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

CUCM

Affaire suivie par : Mme Nadia Bogenez

2 - DATES

de consultation :	31/05/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	25/06/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Cession de terrains à La Fédération départementale de chasse de Saône-et-Loire, association reconnue d'utilité publique, qui envisage d'y implanter son centre de formation, agréé par l'OFB, destiné à faire passer environ 300 examens, des permis de chasse et des formations sur le thème de la biodiversité.

Le projet comprend des locaux d'examen et des parcours d'entraînement (simulation) de chasse, sur cibles fixes ou mouvantes et une fosse pour tirs réels.

Ce projet de cession est concomitant avec un projet de cession de terrains par la Commune de Montceau-les-Mines, en vue de la réalisation de ce même projet.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Montceau-les-Mines.

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

Quartier du Magny ; Secteur excentré situé à proximité de la RCEA.

- voirie : accès possible par la rue Auber, la rue du Verne, la rue du Puits et la rue des Fleurs, ces 3 dernières débouchant sur la rue du Leu .

- Réseaux :

Réseau d'eau potable au droit des parcelles CL n° 223, 225 et à proximité de la parcelle CL n°226 ;

Réseau d'assainissement (eaux pluviales et eaux usées) au droit de la parcelle CL n° 226, 229 et 256 et canalisation en servitude sur les parcelles CL n° 256 et 215.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Parcelles	Superficie	Classement au PLUi	Aléas miniers	Autres prescriptions
CL n° 208	2 787 m ²	N	A l'aplomb de travaux miniers souterrains	
CL n° 209	553 m ²	N	A l'aplomb de travaux miniers souterrains	
CL n° 214	9 103 m ²	N	A l'aplomb de travaux miniers souterrains	
CL n° 215	953 m ²	N	A l'aplomb de travaux miniers souterrains	
CL n° 217	4 628 m ²	N	A l'aplomb de travaux miniers souterrains Aléa tassement	
CL n° 218	20 385 m ²	N : 19 162 m ² AU : 1 223 m ²	A l'aplomb de travaux miniers souterrains Faille mentionnée sur la carte informative annexée au PLUi Présence d'un puits de mines et d'une bure retrouvés et traités et d'un puits de mine et d'une bure non retrouvés (suivi par le BRGM)	
CL n° 219	967 m ²	AU	A l'aplomb de travaux miniers souterrains Faille mentionnée sur la carte informative annexée au PLUi	
CL n° 220	989 m ²	AU	A l'aplomb de travaux miniers souterrains	
CL n° 221	685 m ²	AU	A l'aplomb de travaux miniers souterrains	
CL n° 222	587 m ²	AU	A l'aplomb de travaux miniers souterrains	
CL n° 223	3 225 m ²	AU		
CL n° 226	6 762 m ²	AU	Partie à l'aplomb de travaux miniers souterrains Faille mentionnée sur la carte informative annexée au PLUi	
CL n° 227	7 053 m ²	N : 5 995 m ² AU : 1 058 m ²	A l'aplomb de travaux miniers souterrains	
CL n° 229	2 200 m ²	N	A l'aplomb de travaux miniers souterrains	

CL n° 255	3 690 m ²	N	A l'aplomb de travaux miniers souterrains	Partie en zone milieux humides à protéger
CL n° 256	33 280 m ²	N	A l'aplomb de travaux miniers souterrains	
CL n° 258	10 995 m ²	N	A l'aplomb de travaux miniers souterrains	
CL n° 260	2 772 m ²	N	A l'aplomb de travaux miniers souterrains	
CK n° 19	797 m ²	Nd	A l'aplomb de travaux miniers souterrains	Servitude installation stockage déchets non dangereux
CK n° 214	198 m ²	Nd	A l'aplomb de travaux miniers souterrains	Servitude installation stockage déchets non dangereux
CK n° 215	1 242 m ²	Nd	A l'aplomb de travaux miniers souterrains	Servitude installation stockage déchets non dangereux
CK n° 290	475 m ²	Nd	A l'aplomb de travaux miniers souterrains	Servitude installation stockage déchets non dangereux
Total	114 326 m ² dont 15 496 m ² en zone AU du PLUi			

4.4. Descriptif

La majeure partie des parcelles est en nature de bois-taillis.

Le surplus est en nature de terrains enherbés sans affectation particulière, à l'exception des parcelles CL n° 258 et 260 en nature de pré et exploitées par un agriculteur, et CL n° 208 en nature de terrain gravillonné (ancien terrain de sport).

Les parcelles CK n° 19/214/215/290 sont situées sur le site de l'ancien centre d'enfouissement de déchets ménagers des Genatas (cessation définitive d'activité et remise en état en 2007).

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

CUCM

5.2. Conditions d'occupation

Libres de toute occupation

6 - URBANISME

- Partie en zone N du PLUi approuvé le 18/06/2020 : la zone N correspond à des secteurs naturels, équipés ou non, qui sont à protéger en raison de la qualité des sites (protection de l'environnement et des paysages) ou de l'exploitation forestière ou de l'existence de risques ou de nuisances.

Les équipements et installations d'intérêt collectif et services publics sont admis lorsqu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt des espaces naturels et des paysages.

- Partie en zone AU du PLUi approuvé le 18/06/2020 : Il s'agit d'une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions y sont autorisées, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagements et de programmation (OAP générale et OAP par secteurs) annexées au PLUi.

Conformément à l'article L.152-1 du code de l'urbanisme, toute opération de construction ou d'aménagement réalisée dans un secteur couvert par une OAP sectorielle devra être compatible avec les orientations définies ci-après et conforme aux dispositions du règlement du PLUi et des annexes du PLUi.

L'OAP « du Magny », d'une superficie totale de 25,4 hectares prévoit la construction des logements, sans autre précision.

Concernant les parcelles classées en zone AU du PLUi : les aléas miniers ne font pas obstacle à la constructibilité des parcelles selon les éléments communiqués par le consultant, sous réserve de la réalisation d'une étude géotechnique de reconnaissance et de l'adaptation des procédés d'aménagement et de construction qui en découlerait.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode d'évaluation par comparaison : étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible du bien à estimer sur le marché immobilier local.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Recherche :

- pour les parcelles boisées : de mutations de terrains classés en zone N du PLUi et en nature de bois ;
- pour les parcelles en nature de pré : de mutations de terrains agricoles, de préférence loués.
- pour les parcelles enherbées classées en zone N et les parcelles classées en Nd : de mutations de terrains dont l'exploitation économique n'est pas possible (en raison de leur emplacement ou de leur emploi antérieur); c'est le cas des acquisitions réalisées par le Syndicat Mixte du Bassin versant de la Bourbince en vue d'une protection des milieux humides en limite de la Bourbince.
- pour les terrains classés en zone AU : de mutations de terrains situés également en zone AU en privilégiant pour ces derniers les valeurs les plus basses compte tenu des incertitudes liées aux aléas miniers .
- pour les terrains gravillonnés : de mutations de terrains classés en zone N , choisis parmi les valeur hautes en raison de l'aménagement effectué pour l'emploi en terrain de sport.

Situation : Montceau-les-Mines ou dans les communes environnantes dépendant de la CUCM ;
Période : 2018/2024 .

Bois-Taillis

N° 1	Acte du 23/09/2022 2022P 11162	Ciry Le Noble, la Buissena Section B n° 633 pour 8 176 m ²	1 300 € 0,16 € le m ²	Taillis Zone N du PLUi Libre
N° 2	Acte du 23/03/2021 2021P 2379	Mont Saint Vincent, Brosse Simonnot Section C n° 373 pour 45 950 m ²	8 385 € 0,18 € le m ²	Taillis Zone N du PLUi Libre
N° 3	Acte du 04/07/2019 2019P 1716	Saint Firmin, les Combes Section A n° 471 pour 8 990 m ²	2 000 € 0,22 € le m ²	Taillis Zone N du PLUi Libre
N° 4	Acte du 18/11/2023 2023P 21278	Pouilloux, Bois du Riaud Section A n° 8 pour 12 310 m ²	2 500 € 0,20 € le m ²	Taillis Zone N du PLUi Libre

N° 5	Acte du 17/02/2022 2022P 1338	Mont Saint Vincent, Le Pertuis Section A n° 270 pour 26 500 m ²	6 625 € 0,25 € le m ²	Taillis Zone N du PLUi Libre
------	----------------------------------	---	-------------------------------------	------------------------------------

Valeur unitaire moyenne : 0,19 € le m²

Valeur unitaire médiane : 0,20 € le m²

- Terrains sans affectation particulière (ancien centre de traitement de déchets ménagers et terrains enherbés)

N° 1	Acte du 07/10/2020 2020 P 2371	Torcy, Pré de Redarnay Section C n° 136/137/156/157 pour 24 560 m ²	6 308 € 0,26 € le m ²	Zone N du PLUi Libre
N° 2	Acte du 07/10/2020 2020 P 5351	Montchanin, Les Morands Section M n° 358/AK n° 15/17 pour 9 239 m ²	2 373 € 0,26 € le m ²	Zone N du PLUi Libre
N° 3	Acte du 31/08/2021 2021 P 2835	Blanzay, les Arcolets Section B n° 113 pour 13 609 m ²	2 722 € 0,20 € le m ²	Zone N du PLUi Libre
N° 4	Acte du 31/08/2021 2021 P 2819	Blanzay, le Brûlard Section B n° 571 pour 15 733 m ²	3 147 € 0,20 € le m ²	Zone N du PLU Libre

Valeur unitaire moyenne : 0,23 € le m²

Valeur unitaire médiane : 0,23 € le m²

- Terrains en nature de prés

N° 1	Acte du 25/03/2022 2022 P 971	Blanzay, l'Ouche Section A n° 211/708 pour 17 997 m ²	4 000 € 0,22 € le m ²	Prés Zone N et A du PLUi Loués
N° 2	Acte du 25/05/2023 2023P 9904	Ciry le Noble, Champ Delorme Section B n° 58/203 pour 13 580 m ²	3 400 € 0,25 € le m ² 0,20 € en valeur occupée	Terre agricole Zone A du PLUi Libre
N° 3	Acte du 22/09/2023 2023P 18002	Saint Bérain sous Sanvignes, les Grandes Bruyères Section A n° 836 pour 1 500 m ²	225 € 0,15 € le m ²	Pré Zone A du PLUi Loués
N° 4	Acte du 24/03/2021 2021P 1613	Ciry le Noble, le Devant Section AH n° 334/338/200 pour 8 681 m ²	1 876 € 0,22 € le m ² 0,18 € en valeur occupée	Pré Zone A du PLUi Loués

Valeur unitaire moyenne : 0,19 € le m²

Valeur unitaire médiane : 0,19 € le m²

- Terrains en zone AU

N°1	Acte du 14/04/2022 2022P 3298	Saint Pierre de Varennes, lieudit La Ranche Section AA n° 93 pour 21 580 m ²	183 000 € 8,5 € le m ²	TAB zone AU du PLUi Parcelle dans le périmètre de l'OAP de la Ranche
N° 2	Acte du 27/09/2023 2023P 18615	Marmagne, lieudit Champ de la Croix Section AB n° 29 pour 8 993 m ²	76 440 € 8,5 € le m ²	Terrain à bâtir Zone AU du PLUi Libre
N° 3	Acte du 08/06/2023 2023P 10864	Saint Romain sous Gourdon, lieudit Pré Comot Section C n° 92 pour 9 697 m ²	72 029 € 7,4 € le m ²	Terrain à bâtir Zone AU pour 8 145 m ² et A pour le surplus Libre

N° 4	Acte du 26/03/2018 2018P n° 2040	St-Laurent-d'Andenay, Pré Borchot Section AC n° 381 pour 13 497 m ²	70 000 € 5,19 € le m ²	TAB Zone UE du PLU Acquisition Commune pour création lotissement
N° 5	Acte du 21/06/2018 2018P n° 3389	Saint-Eusèbe, le Champ Garnier Section AO n° 46/47 pour 7 249 m ²	46 000 € 6,35 € le m ²	TAB zone UE du PLU

Valeur unitaire moyenne : 7,19 € le m²

Valeur unitaire médiane : 7,40 € le m²

- Terrains en zone N – valeurs hautes

N° 1	Acte du 22/03/2019 2019P 1976	Montceau-les-Mines, Impasse des Chassins Section BZ n° 170 pour 7 478 m ²	3 800 € 0,51 € le m ²	Terrain agricole Zone A du PLU Libre
N° 2	Acte du 02/08/2019 2019P 4767	Saint-Vallier, Bois Perrauds Section CE n° 31/32 pour 9 843 m ²	3 000 € 0,30 € le m ²	Terrain agricole Zone N du PLU
N° 3	Acte du 12/03/2019 2019 P 1789	Montceau-les-Mines, l'Etang Grillot Section AN n° 515 pour 3 030 m ²	2 121 € 0,70 € le m ²	Pré Zone N du PLU
n° 4	Acte du 16/07/2021 2021P 2420	Saint Sernin du Bois, les Morlots Section AB n° 6/7/52/54 pour 5 587 m ²	2 000 € 0,36 € le m ²	Pré Zone N du PLUi Libre

Valeur unitaire moyenne : 0,47 € le m²

Valeur unitaire médiane : 0,43 € le m²

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

La valeur unitaire médiane est retenue afin de lisser les termes de comparaison, sauf pour les terrains classés en zone AU où le terme de comparaison le plus bas est retenu en raison des contraintes liées aux aléas miniers.

Valeur vénale totale :

Bois : 0,20 € X 73 938 m ² =	14 787,6 €
terrains en zone AU : 5,19 € X 15 496 m ² =	80 424,24 €
terrains en zone Nd et enherbés : 0,23 € X 5 744 m ² =	1 321,12 €
Terrains en nature de prés : 0,19 € X 13 767 m ² =	2 615,73 €
terrains gravillonnés en zone N : 0,43 € X 5 381 m ² =	<u>2 313,83 €</u>
Total :	101 462,52 €

Abattement de 10 % pour cession de grande superficie : 101 462,52 € X 90 % = 91 316,26 €
arrondie à 91 316 €

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 **91 316 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale arrondie de vente sans justification particulière à 82 184 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 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.

11 - 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.

12 - 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 départemental des Finances Publiques
et par délégation,



Sylvie MONNERET DIOT
Inspectrice des Finances Publiques



Viré, le mercredi 23 avril 2025

Communauté urbaine Creusot Montceau
Monsieur le Président
Château de la Verrerie – BP 90069
71206 Le Creusot cedex

N/Réf : EG/VA/VP

Objet : Projet d'acquisition site – nouveau centre de formation FDC71

Monsieur le Président,

La Fédération Départementale des Chasseurs de la Saône et Loire a pour ambition de créer un nouveau site du permis de chasser dans notre département permettant de former plus de 300 candidats par an, en vue du passage à l'examen du permis de chasser délivré par les services de l'Etat, mais également de la formation chasse accompagnée. Ce projet nous permettra également de réaliser d'autres formations (comme la formation décennale sécurité, etc.). Je tiens également à vous préciser que nous avons pour ambition d'aménager ce ténement en faveur de la biodiversité, et pourquoi pas la création d'un circuit pédagogique à l'attention du grand public et/ ou des scolaires.

Pour cela, nos recherches de ténements au centre du département, et les relations avec vos élus et services, ont permis de trouver ensemble un site sur la Commune de Montceau les Mines, quartier du Magny, dont la CUCM est propriétaire. Ce site a effectivement les caractéristiques que nous recherchons pour notre projet.

L'Assemblée Générale du 5 avril 2025 de notre Fédération a rendu un avis favorable pour l'acquisition des parcelles citées ci-dessous, conformément aux statuts des fédérations définis par l'arrêté ministériel du 11 février 2020.

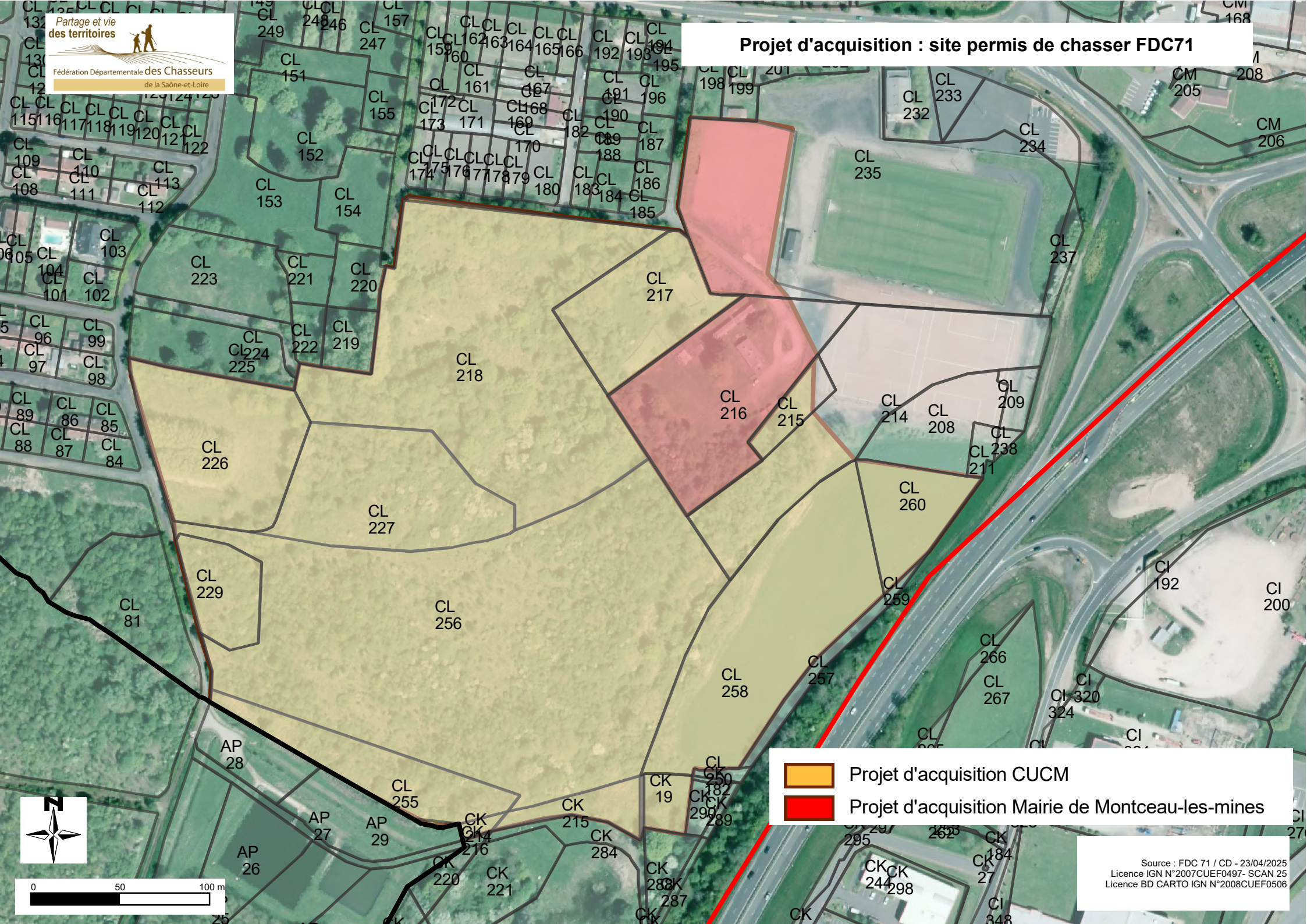
Ainsi, je vous confirme notre intention d'acquérir le site comprenant les parcelles suivantes :

CL214 pour partie, 215 pour partie, 217, 218, 226, 227, 229, 255, 256, 258, 260
CK214, CK215, 019.

Je vous remercie par avance de l'intérêt que vous porterez à ce courrier et vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

La Présidente,
Evelyne GUILLON

Projet d'acquisition : site permis de chasser FDC71



- Projet d'acquisition CUCM
- Projet d'acquisition Mairie de Montceau-les-mines