

|                                                                                                 |                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>DEPARTEMENT DE SAONE-&amp;-LOIRE</b><br><b>COMMUNAUTE URBAINE</b><br><b>CREUSOT MONTCEAU</b> | <b>EXTRAIT DU REGISTRE</b><br><b>DES DELIBERATIONS</b> |
|                                                                                                 | <b>RAPPORT N° IV-3</b><br><br><b>25SGADL0115</b>       |

**SEANCE DU**  
**26 JUIN 2025**

|                                                                |
|----------------------------------------------------------------|
| <b><u>Nombre de conseillers en exercice :</u></b><br><b>71</b> |
| <b><u>Nombre de conseillers présents :</u></b><br><b>52</b>    |
| <b><u>Date de convocation :</u></b><br><b>20 juin 2025</b>     |
| <b><u>Date d'affichage :</u></b><br><b>30 juin 2025</b>        |

|                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b><u>OBJET :</u></b><br><b>LE CREUSOT - Avenue de Verdun - Rue de Chanzy - Vente de terrains à Framatome pour la création d'un parking sécurisé</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b><u>Nombre de Conseillers ayant pris part au vote :</u></b><br><b>64</b>                                                                                            |
| <b><u>Nombre de Conseillers ayant voté pour :</u></b><br><b>64</b>                                                                                                    |
| <b><u>Nombre de Conseillers ayant voté contre :</u></b><br><b>0</b>                                                                                                   |
| <b><u>Nombre de Conseillers s'étant abstenus :</u></b><br><b>0</b>                                                                                                    |
| <b><u>Nombre de Conseillers :</u></b> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>ayant donné pouvoir : 12</b></li> <li><b>n'ayant pas donné pouvoir : 7</b></li> </ul> |

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ, le 26 juin à dix-huit heures**  
**trente** le Conseil communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance, salle Bourdelle EMBARCADERE - 71300 MONTCEAU LES MINES, sous la présidence de **M. David MARTI, président**

**ETAIENT PRESENTS :**

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

**VICE-PRESIDENTS**

M. Denis BEAUDOT - M. Thierry BUISSON - M. Roger BURTIN - M. Michel CHARDEAU - M. Michel CHAVOT - M. Denis CHRISTOPHE - M. Gilbert COULON - M. Daniel DAUMAS - M. Lionel DUPARAY - M. Bernard DURAND - M. Gérard DURAND - Mme Pascale FALLOURD - M. Bernard FREDON - M. Sébastien GANE - Mme Séverine GIRARD-LELEU - M. Jean GIRARDON - M. Christian GRAND - M. Gérard GRONFIER - Mme Marie-Claude JARROT - M. Charles LANDRE - M. Didier LAUBERAT - Mme Chantal LEBEAU - M. Marc MAILLIOT - Mme Christiane MATHOS - Mme Paulette MATRAY - Mme Alexandra MEUNIER - M. Guy MIKOLAJSKI - M. Felix MORENO - Mme Viviane PERRIN - Mme Jeanne-Danièle PICARD - M. Philippe PRIET - M. Marc REPY - Mme Christelle ROUX-AMRANE - M. Enio SALCE - Mme Barbara SARANDAO - Mme Gilda SARANDAO - M. Laurent SELVEZ - Mme Aurélie SIVIGNON - M. Michel TRAMOY - M. Noël VALETTE

**CONSEILLERS**

**ETAIENT ABSENTS & EXCUSES :**

M. Abdoukader ATTEYE  
Mme Salima BELHADJ-TAHAR  
M. Eric COMMEAU  
Mme Marie-Thérèse FRIZOT  
M. Frédéric MARASCIA  
M. Jean PISSELOUP  
Mme Fabrice VESVRES  
M. BAUDIN (pouvoir à M. Guy SOUVIGNY)  
Mme BLONDEAU (pouvoir à M. Bernard DURAND)  
M. DE ABREU (pouvoir à M. Enio SALCE)  
M. DUMONT (pouvoir à M. Philippe PIGEAU)  
Mme GHULAM NABI (pouvoir à Mme Christiane MATHOS)  
M. GOMET (pouvoir à Mme Jeanne-Danièle PICARD)  
M. LAGRANGE (pouvoir à M. Jean-François JAUNET)  
Mme LODDO (pouvoir à Mme Alexandra MEUNIER)  
M. LUARD (pouvoir à M. Noël VALETTE)  
Mme MARTINEZ (pouvoir à M. Jérémy PINTO)  
M. MEUNIER (pouvoir à Mme Montserrat REYES)  
Mme MICHELOT-LUQUET (pouvoir à M. Bernard FREDON)

**SECRETAIRE DE SEANCE :**

M. Thierry BUISSON



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 :

La Communauté Urbaine est propriétaire et gestionnaire de l'avenue Verdun et de la rue de Chanzy, sur la commune de LE CREUSOT.

Dans un contexte global de restructuration du projet de circulation de la ville du CREUSOT et dans une logique de déploiement des mobilités actives, une réflexion a été menée par la Communauté Urbaine visant à apaiser la vitesse automobile sur l'axe Verdun-Chanzy. Cette réflexion a été suivie d'un test de modification des conditions de circulation dès le début de l'année 2023.

Ainsi, le tronçon de voirie passant sous le pont du CD1 a été interdit à la circulation et cette dernière a été déportée sur les voies de dessertes bordant l'ouvrage d'art. Le secteur, interdit aux véhicules légers, a désormais vocation à devenir une liaison douce reliant le cœur de ville à la zone commerciale Chanliau et au quartier d'Harfleur.

Par ailleurs et dans le cadre du projet d'extension de ses activités industrielles sur la commune de LE CREUSOT, la société française FRAMATOME se prépare au recrutement et à l'accueil de personnels supplémentaires au sein de ses infrastructures. Elle souhaite notamment se doter de parkings privatifs destinés au stationnement sécurisé des véhicules de ses nouveaux employés.

Afin de réaliser ce projet, FRAMATOME a donc sollicité la Communauté Urbaine par courrier en date du 12 septembre 2024 pour l'acquisition d'une partie de la chaussée désaffectée, avenue de Verdun et rue de Chanzy.

Pour pouvoir répondre positivement à une telle demande, le transfert du tènement foncier sollicité du domaine public routier communautaire dans le domaine privé de la collectivité était indispensable.

Une enquête publique préalable au déclassement partiel du domaine public, en vue de l'aliénation partielle de ces voiries a donc été conduite du lundi 14 octobre 2024, 9h00, au lundi 28 octobre 2024, 18h00. Le Commissaire-Enquêteur, à l'issue de cette enquête, a rendu un avis favorable dans les conclusions de son rapport en date du 4 novembre 2024.

La Communauté Urbaine a donc procédé au déclassement partiel en vue de l'aliénation partielle de l'avenue de Verdun et de la rue de Chanzy, pour une surface approximative de 1670 m<sup>2</sup>, par décision de son Président, n°24SGADP0484 en date du 12 décembre 2024, certifiée par la sous-préfecture le 18 décembre 2024.

Sur la base de l'avis émis par la Direction de l'Immobilier de l'Etat, un prix global et forfaitaire de 7000 € net, a été proposé et accepté par la société FRAMATOME.

Un mesurage-bornage est intervenu pour préciser la surface exacte du tènement foncier à vendre et un plan de division a été proposé, avec création d'une division en volumes au niveau du pont supportant le CD1. Le plan de division fait état des parcelles prochainement cadastrées :

- section AE n°230 pour une superficie indicative de 742 m<sup>2</sup>,
- section BH n°574 pour une superficie indicative de 954 m<sup>2</sup>,

Pour la division en volumes au niveau du pont :

- section AE n°229 pour une superficie indicative de 40 m<sup>2</sup>,
- section BH n°573 pour une superficie indicative de 61 m<sup>2</sup>.

Framatome prendra à sa charge :

- les frais de mission du Géomètre-Expert pour le mesurage-bornage, l'état descriptif de division en volumes et l'établissement du document modificatif du parcellaire cadastral ;
- Les frais de constitution des servitudes de tréfonds pour les réseaux appartenant à la CUCM ;
- L'ensemble des droits, frais de mutation, et émoluments notariés.

Il est maintenant demandé au Conseil de Communauté d'approuver cette vente et d'autoriser Monsieur le

Président à signer la promesse de vente le cas échéant et l'acte authentique à intervenir.

Je vous remercie de bien vouloir en délibérer. »

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

- De vendre à la société par actions simplifiée FRAMATOME, dont le siège social est à COURBEVOIE (92400), Tour AREVA, 1 place Jean Millier, identifiée sous le numéro de SIRET 379 041 395 00011, enregistrée au RCS de Nanterre et représentée par M. Grégoire PONCHON, agissant en qualité de Directeur Général, les parcelles nouvellement cadastrées section AE n°230 (742 m<sup>2</sup>) et section BH n°574 (954 m<sup>2</sup>), et le volume n°1 suite à la division en volumes au niveau du pont sur les parcelles nouvellement cadastrées section AE n°229 (40 m<sup>2</sup>) et BH n°573 (61 m<sup>2</sup>), sur la commune de LE CREUSOT, au prix global et forfaitaire de sept mille euros net (7 000 € net) ;
- D'autoriser Monsieur le Président, ou l'élu(e) ayant reçu délégation de signature, à signer la promesse de vente le cas échéant et les actes authentiques à intervenir, ainsi que toutes pièces afférentes à l'acte, en l'étude de Maître Renaud ANDRIEU, notaire à LE CREUSOT, étant précisé que tous les frais d'acte et les taxes seront à la charge de l'acquéreur ;
- D'inscrire la recette à l'imputation budgétaire correspondante du budget principal 2025.

Certifié pour avoir été reçu  
à la sous-préfecture le 30 juin 2025  
et publié, affiché ou notifié le 30 juin 2025

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

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



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



Le secrétaire de séance,  
Thierry BUISSON



Direction Générale des Finances Publiques

Le 01/08/2024

Direction départementale des Finances Publiques de Saône-et-Loire

Pôle d'évaluation domaniale

24 bd Henri Dunant – CS 60225

71025 MACON CEDEX

Courriel : ddip71.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

à  
CUCM  
MME CHLOE DOURIAUT  
CHATEAU DE LA VERRERIE  
71206 LE CREUSOT CEDEX

Réf. DS : 18935291

Réf . OSE : 2024-71153-52193

## 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](https://collectivites-locales.gouv.fr)

*Nature du bien :*

Terrain

*Adresse du bien :*

Rue de Chanzy 71200 Le Creusot

*Valeur vénale :*

**7 515 €** 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 Chloé Douriaut

## 2 - DATES

|                                                                          |            |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|
| de consultation :                                                        | 10/07/2024 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: |            |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble :                                |            |
| du dossier complet :                                                     | 25/07/2024 |

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

### 3.1. Nature de l'opération

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

### 3.2. Nature de la saisine

|                                                                                                                                |                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Réglementaire :                                                                                                                | <input checked="" 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

Cession d'une bande de terrain à déclasser du Domaine Public à la société Framatome en vue de construire un parking.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Le Creusot

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

Rue de Chanzy

### 4.3. Références cadastrales

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

| Parcelles | Superficie                   |
|-----------|------------------------------|
| DP        | 1 670 m <sup>2</sup> environ |

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

#### 4.4. Descriptif

Bande de terrain goudronnée correspondant à une voie de stationnement et à une partie de la chaussée actuelle.

#### 4.5. Surfaces du bâti

Sans objet

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

CUCM

#### 5.2. Conditions d'occupation

Libre de toute occupation

### 6 - URBANISME

- Zone UX du PLUi approuvé le 18/06/2020 : Il s'agit d'une zone réservée aux activités industrielles, artisanales, de bureaux ou de services.

- Réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité à proximité immédiate.

### 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

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

Recherche de mutations de terrains sans affectation particulière situés en zone d'activités au PLU et comportant des éléments de moins-value, en raison de la configuration du bien à évaluer en forme de bande étroite.

Zone géographique : Le Creusot ou dans les autres communes de la CUCM ; période : 2019/2024.

|             |                                     |                                                                                                     |                                        |                                                                                                           |
|-------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| N<br>°<br>1 | Acte du 25/01/2021<br>2021P 836     | Montceau-les-Mines, Ancien Puits<br>Sainte Elisabeth<br>Section AS n° 335 pour 7 291 m <sup>2</sup> | 15 000 €<br>2 € le m <sup>2</sup>      | Terrain<br>Zone UX du PLUi                                                                                |
| N<br>°<br>2 | Acte du 14/03/2024<br>2024P 5975    | Le Creusot, rue Baptiste Marcet<br>Section BH n° 547 pour 313 m <sup>2</sup>                        | 626 €<br>2 € le m <sup>2</sup>         | Terrain en nature de délaissé<br>le long de la voirie interne du<br>site industriel.<br>Zone UX du PLUi . |
| N<br>°<br>3 | Acte du 26/01/2022<br>2022P 705     | Saint-Vallier, rue Charles<br>Terrenoire<br>Section BC n° 569/773 pour 349 m <sup>2</sup>           | 888 €<br>2,5 € le<br>m <sup>2</sup>    | TAB<br>Zone UX du PLUi                                                                                    |
| N<br>°<br>4 | Acte du 21/06/2019<br>2019P 3908    | Montceau-les-Mines, la Ferrière<br>Section AP n° 611/615 pour 57 m <sup>2</sup>                     | 142,50 €<br>2,5 € le<br>m <sup>2</sup> | Délaissé sans accès à la voirie<br>zone UE limite zone UX du<br>PLU                                       |
| N<br>°<br>5 | Acte du 24/01/2019<br>2019 P n° 633 | Sanvignes les Mines, 105 rue de<br>Perrecy<br>Section C n° 958 pour 1 352 m <sup>2</sup>            | 6 000 €<br>4,50 € le<br>m <sup>2</sup> | TAB<br>Zone UX<br>présence d'un préfabriqué à<br>démolir et situation hors zone<br>industrielle           |

Valeur unitaire moyenne : 2,70 € le m<sup>2</sup>  
Valeur unitaire médiane : 2,50 € le m<sup>2</sup>

### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant

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

Il n'a pas été possible de prendre en compte des mutations de terrains en nature de voirie, ces mutations ayant lieu pour la quasi totalité entre collectivités locales ou organismes publics et intervenant de ce fait au prix de 1 € en raison du transfert de charge opéré.

Le terrain cédé étant non constructible de par sa configuration mais aménagé (goudronné), la valeur unitaire du terme de comparaison le plus haut est retenue.

Valeur vénale totale : 4,50 € X 1 670 m<sup>2</sup> = 7 515 €

## 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 **7 515 €**.

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 6 764 €.

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.

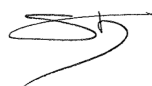
## 12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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