

SEANCE DU  
18 DÉCEMBRE 2025

**Nombre de conseillers en exercice :**  
**70**

**Nombre de conseillers présents :**  
**50**

**Date de convocation :**  
**12 décembre 2025**

**Date d'affichage :**  
**19 décembre 2025**

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ, le 18 décembre à dix-huit heures trente le Conseil communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance, Salle EVA - 71450 BLANZY, sous la présidence de **M. David MARTI, président**

**ETAIENT PRESENTS :**

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

**VICE-PRESIDENTS**

M. Abdoukader ATTEYE - M. Jean-Paul BAUDIN - M. Denis BEAUDOT - Mme Jocelyne BLONDEAU - Mme Jocelyne BUCHALIK - M. Roger BURTIN - Mme Nadège CANTIER - M. Michel CHARDEAU - M. Michel CHAVOT - M. Denis CHRISTOPHE - M. Gilbert COULON - M. Daniel DAUMAS - M. Armando DE ABREU - M. Christophe DUMONT - 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 Céline JACQUET - Mme Marie-Claude JARROT - M. Charles LANDRE - Mme Chantal LEBEAU - M. Marc MAILLIOT - Mme Laëtitia MARTINEZ - M. Guy MIKOJANSKI - M. Félix MORENO - Mme Viviane PERRIN - M. Marc REPY - Mme Christelle ROUX-AMRANE - M. Enio SALCE - Mme Aurélie SIVIGNON - M. Michel TRAMOY - M. Noël VALETTE

**CONSEILLERS**

**ETAIENT ABSENTS & EXCUSES :**

Mme Salima BELHADJ-TAHAR  
M. Thierry BUISSON  
M. Cyril GOMET  
M. Didier LAUBERAT  
Mme Christiane MATHOS  
M. Frédéric MARASCIA  
Mme Jeanne-Danièle PICARD  
M. Jean PISSELOUP  
M. Laurent SELVEZ  
Mme Fabrice VESVRES  
M. COMMEAU (pouvoir à Mme Isabelle LOUIS)  
M. DURAND (pouvoir à M. Sébastien GANE)  
Mme GHULAM NABI (pouvoir à M. Michel TRAMOY)  
Mme LODDO (pouvoir à Mme Frédérique LEMOINE)  
M. LUARD (pouvoir à M. Jean-Paul BAUDIN)  
Mme MEUNIER (pouvoir à M. Christophe DUMONT)  
M. MEUNIER (pouvoir à M. David MARTI)  
Mme MICHELOT-LUQUET (pouvoir à M. Bernard FREDON)  
M. PRIET (pouvoir à Mme Montserrat REYES)  
Mme SARANDAO (pouvoir à Mme Jocelyne BLONDEAU)

**SECRETAIRE DE SEANCE :**

M. Michel CHAVOT



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,

Le rapporteur expose :

« L'ETAT, représenté par la société SNCF Réseau, gestionnaire en vertu des dispositions du Code des transports, est propriétaire d'une parcelle de terrain nu, non viabilisée, cadastrée section F n°125, d'une superficie de 904 m<sup>2</sup>, située lieudit La Gare, sur la commune de MONTCHANIN, anciennement affectée au domaine public ferroviaire et lassée en zonage UX au PLUIh.

L'office notarial SB 109 de Me Nicolas Martinière, situé à SAINT BENOIT (86280), qui agit pour le compte de la société SNCF Réseau, a informé la COMMUNAUTE URBAINE LE CREUSOT MONTCEAU-LES-MINES, EPCI à fiscalité propre, détenteur du droit de préemption urbain sur le territoire communautaire, que l'ETAT vendait ce Bien, par courrier recommandé avec avis de réception, reçu le 20 octobre 2025.

Un document modicatif du parcellaire cadastral, dressé par Tom PICHON, Géomètre-Expert à MACON (71000), le 26 mai 2025, numéro 1436Y, vérifié et numéroté par le service du cadastre compétent le 9 juillet 2025, a divisé la parcelle originairement cadastrée section F n°106, lieudit La Gare, commune de MONTCHANIN, d'une contenance de dix-sept hectares soixante-treize ares quarante-trois centiares (17ha 73a 43ca). De cette division sont issues les parcelles suivantes :

- Celle objet de la vente à venir, cadastrée section F numéro 125 ;
- Celle conservée par l'Etat, cadastrée section F numéro 124, d'une contenance de dix-sept hectares soixante-quatre ares trente-neuf centiares (17ha 64a 39ca).

Cette vente est accompagnée d'une obligation de faire édifier, à la charge de l'acquéreur, dans les six mois à compter de la signature de l'acte authentique de vente, une clôture défensive sur le Bien vendu, aux fins de protection du domaine public ferroviaire et de l'entretenir jusqu'au déclassement du domaine public ferroviaire contigüe.

En application des articles L 240-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, issus de la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006, qui institue en faveur des EPCI détenteurs du droit de préemption urbain un droit de priorité sur tout projet de cession d'un immeuble appartenant à l'Etat, ainsi qu'à certains établissements publics dont SNCF Réseau, la Communauté Urbaine souhaite faire valoir son droit de priorité, pour se porter acquéreuse de ce Bien, au nom de l'intérêt général.

La commune de Montchanin s'inscrit dans le dispositif Petite Ville de demain depuis 2021. Une étude de composition urbaine et de stratégie de revitalisation sur la commune a été menée en 2022 par le bureau d'études ZCCS qui a mis en évidence des enjeux d'attractivité sur le secteur Gare comme place urbaine d'entrée de Ville. Ce secteur est concerné par un pôle multimodal au niveau du parvis de la gare, et concentre des enjeux de développement de voies cyclables et de mutation de fonciers en vue de développer de l'habitat ou des activités économiques.

La parcelle F 125 se situe notamment à proximité du city stade, des vergers de sauvegarde (réalisés dans le cadre de la convention PVD) à proximité d'habitations et de voies de circulations douces. Cette parcelle représente ainsi une réserve foncière stratégique en vue du développement du quartier gare et s'insère dans le développement d'activités économiques et d'opérations d'habitat.

Il vous est donc proposé d'acquérir ce Bien en nature de terrain nu, non viabilisé, libre de toute occupation, nouvellement cadastré section F n°125, pour une superficie de 904 m<sup>2</sup>, sur la base de la valeur vénale évaluée par la Direction de l'Immobilier de l'Etat, soit 13 200 €, prix de vente net, avec prise en charge par la CUCM des frais d'acquisition, et constitution d'une servitude de clôture de type

défensif pour protéger le domaine public ferroviaire restant.

Je vous remercie de bien vouloir en délibérer ».

LE CONSEIL,  
Après en avoir débattu,  
Après en avoir délibéré,  
Etant précisé que Monsieur Fabrice VESVRES  
Intéressé à l'affaire n'a pas pris part au vote  
DECIDE

- D'acquérir de l'ETAT, représenté par la société SNCF Réseau, la parcelle de terrain cadastrée section F n°125, pour une superficie de 904 m<sup>2</sup> ;
- De fixer le prix de cette acquisition à 13 200 € net ;
- D'édifier sur la parcelle acquise une clôture défensive dans le délai de 6 mois et de l'entretenir jusqu'au déclassement du domaine public ferroviaire contigüe, pour protéger le domaine public ferroviaire restant ;
- D'autoriser Monsieur le Président, ou l'élue ayant reçu délégation de signature, à signer l'acte authentique à intervenir, ainsi que toutes pièces afférentes à l'acte, étant précisé que les frais d'acte seront à la charge de la Communauté Urbaine ;
- De prélever la dépense sur le budget correspondant ;

Certifié pour avoir été reçu  
à la sous-préfecture le 19 décembre 2025  
et publié, affiché ou notifié le 19 décembre 2025

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

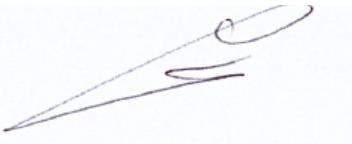
LE PRESIDENT,  
Pour le président et par délégation,  
La Vice-Présidente,  
Frédérique LEMOINE

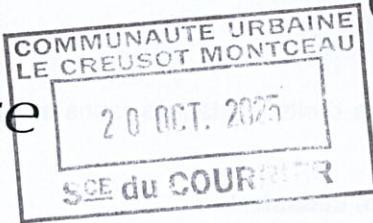


LE PRESIDENT,  
Pour le président et par délégation,  
La Vice-Présidente,  
Frédérique LEMOINE



Le secrétaire de séance,  
Michel CHAVOT





**S109**  
OFFICE NOTARIAL

**Maître Nicolas MARTINIERE**

CREUSOT MONTCEAU COMMUNAUTE  
URBAINE  
Château de la Verrerie  
BP 90069  
71 206 LE CREUSOT Cedex

## Notaires

Maître Nicolas MARTINIERE  
Maître Charlotte DEVILLERS

### Pôles de compétence

Droit Immobilier  
Droit des personnes publiques  
Droit de la Famille  
Droit des Sociétés  
Promotion Immobilière  
Droit de l'Environnement



NOTAIRE CONSEIL  
DES PERSONNES PUBLIQUES



### **LETTRE RECOMMANDÉE AVEC AVIS DE RECEPTION Purge du droit de priorité au profit de l'EPCI**

#### **Dossier suivi par :**

Clement DUPONT  
clement.dupont@86081.notaires.fr  
Inot 1005408

Madame, Monsieur,

L'article 15 de la loi numéro 2006-872 en date du 13 juillet 2006, modifié par l'article 33 de l'Ordonnance du 15 juillet 2015, portant sur l'engagement national pour le logement et codifié aux articles L. 240-1 et suivants du Code de l'urbanisme organise un droit de priorité à l'occasion de la cession de BIENS IMMOBILIERS appartenant à l'ETAT.

#### **Ce droit de priorité bénéficie :**

- à la COMMUNE dès lors que celle-ci est titulaire du droit de préemption urbain (DPU).

- à l'Etablissement Public de Coopération Communale **dès lors que celui-ci est à fiscalité propre**, même dans l'hypothèse où il ne serait pas titulaire du DPU.

**A défaut d'être à fiscalité propre, la présente notification est sans effet.**

#### **En outre, l'exercice de ce droit peut s'exercer :**

- sur tous les types de BIENS IMMOBILIERS ;

- et peu importe son classement au titre du document d'urbanisme en vigueur sur votre territoire.

En l'espèce, je vous informe que l'ETAT, représenté par la SA SNCF RESEAU son gestionnaire en vertu des dispositions du Code des transports, est propriétaire du BIEN IMMOBILIER ci-dessous anciennement affecté au domaine public ferroviaire :

#### **Commune de MONTCHANIN (SAÔNE-ET-LOIRE) 71210 La Gare**

Une parcelle de terrain nu non viabilisée.  
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
F	125	LA GARE	00 ha 09 a 04 ca

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

#### **Division cadastrale**

La parcelle, sise sur la commune de MONTCHANIN, originairement cadastrée section F numéro 106 lieudit La Gare pour une contenance de dix-sept hectares soixante-treize ares quarante-trois centiares (17ha 73a 43ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance.

De cette division sont issues les parcelles suivantes :

#### **Celle objet de la vente à venir :**

- la parcelle vendue cadastrée section F numéro 125.

#### **Et celle conservée par l'ETAT :**

- la parcelle désormais cadastrée section F numéro 124 lieudit La Gare pour une contenance de dix-sept hectares soixante-quatre ares trente-neuf centiares (17ha 64a 39ca).

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé par Monsieur Tom PICHON géomètre expert à MACON (71000), le 26 mai 2025 sous le numéro 1436Y, vérifié et numéroté par le service du cadastre compétent le 9 juillet 2025.

Précision étant ici faite que ce BIEN est libre de toute occupation ;

#### Les conditions financières de la cession sont les suivantes :

- PRIX : 13 200,00 Euros
- FRAIS DE NOTAIRE : à la charge de l'ACQUEREUR
- 

En outre, cette vente est accompagnée d'une OBLIGATION DE FAIRE à la charge de l'ACQUEREUR, à savoir édifier, dans les SIX (6) MOIS à compter de la signature de l'acte authentique de vente, une clôture défensive sur le BIEN vendu aux fins de protection du domaine public ferroviaire.

En conséquence, je vous remercie de bien vouloir me faire connaître le plus rapidement possible, et en toute hypothèse dans un délai de DEUX (2) MOIS à compter de la réception de la présente notification, si vous entendez exercer votre droit de priorité et ce conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

Pour mémoire, dans l'hypothèse où vous souhaiteriez acquérir le BIEN par priorité, je vous rappelle que votre décision devra être motivée conformément aux dispositions de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de telles actions ou opérations, ainsi qu'il est précisé à l'article L. 240-1 dudit Code.

Dans l'hypothèse où vous auriez délégué votre droit de priorité ainsi que vous le permet l'article L. 240-1, renvoyant aux articles L. 211-2 et L. 213-3, du Code de l'urbanisme, je vous informe de votre obligation de faire suivre la présente notification dans les plus brefs délais à votre déléataire sans incidence sur le délai de réponse à respecter.

Conformément à l'article L. 211-3 du Code de l'urbanisme, la présente notification dispense en toute hypothèse de notification d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner relative au Droit de Préemption Urbain.

Pour votre parfaite information, le présent projet de cession a été notifié :

- au représentant de l'ETAT dans le Département, à la REGION DE BOURGOGNE FRANCHE COMTE, au DEPARTEMENT DE LA LOIRE et à la COMMUNE DE MONTCHANIN, conformément à l'article 9 du Décret numéro 2019-1516 du 30 décembre 2019 ; lesquels n'ont pas leur intérêt pour acquérir le BIEN ;



- et à nouveau auprès de la COMMUNE DE MONTCHANIN, cette fois-ci en vertu de l'alinéa 1 de l'article L. 240-1 du Code de l'urbanisme, laquelle n'a pas non plus manifesté sa volonté d'exercer son droit de priorité.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

Annexes :

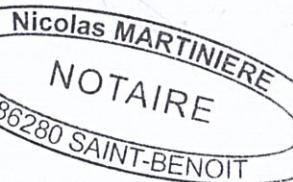
- Document d'arpentage

Pour Ordre de Maître Nicolas MARTINIERE

Notaire

Clément DUPONT

Juriste-Conseil en Droit Immobilier Public



MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL

D'APRES UN EXTRAIT DU PLAN  
CADASTRAL (DGIFP)

Commune : 71310  
Montchanin

Numéro d'ordre du document d'arpentage  
**1436Y**

Document vérifié et numéroté le 09/07/2025.

A Chalon-sur-Saône  
Par Trap Clément Technicien Géomètre

Section : 000F1  
Feuille(s) : 01  
Qualité du plan : régulier < 20/03/80  
Echelle d'origine : 1/1000  
Echelle d'édition : 1/1000  
Date de l'édition : 01/01/1978

CERTIFICATION  
(Art. 25 du décret n° 55 471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :

A-D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau—

B-En conformité d'un piétement : \_\_\_\_\_ effectué sur le terrain;

C-D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le 05/05/2025 par M Tom PICHON géomètre à MÂCON

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de l'achemise 6463

A Montchanin, le 30/07/2025

Cachet du rédacteur du document :

**sigemâ** Selari d'Ingénierie et Géomètres-Experts du Mâconnais  
22 Rue de la République 71000 MÂCON  
03 85 38 13 17 - contact@sigema-geo.com  
RCS Mâcon - SIRET:4147301010022  
Code NAF:7112A - TVA/FR27414730101

Document dressé par

M. Tom PICHON

à : MÂCON

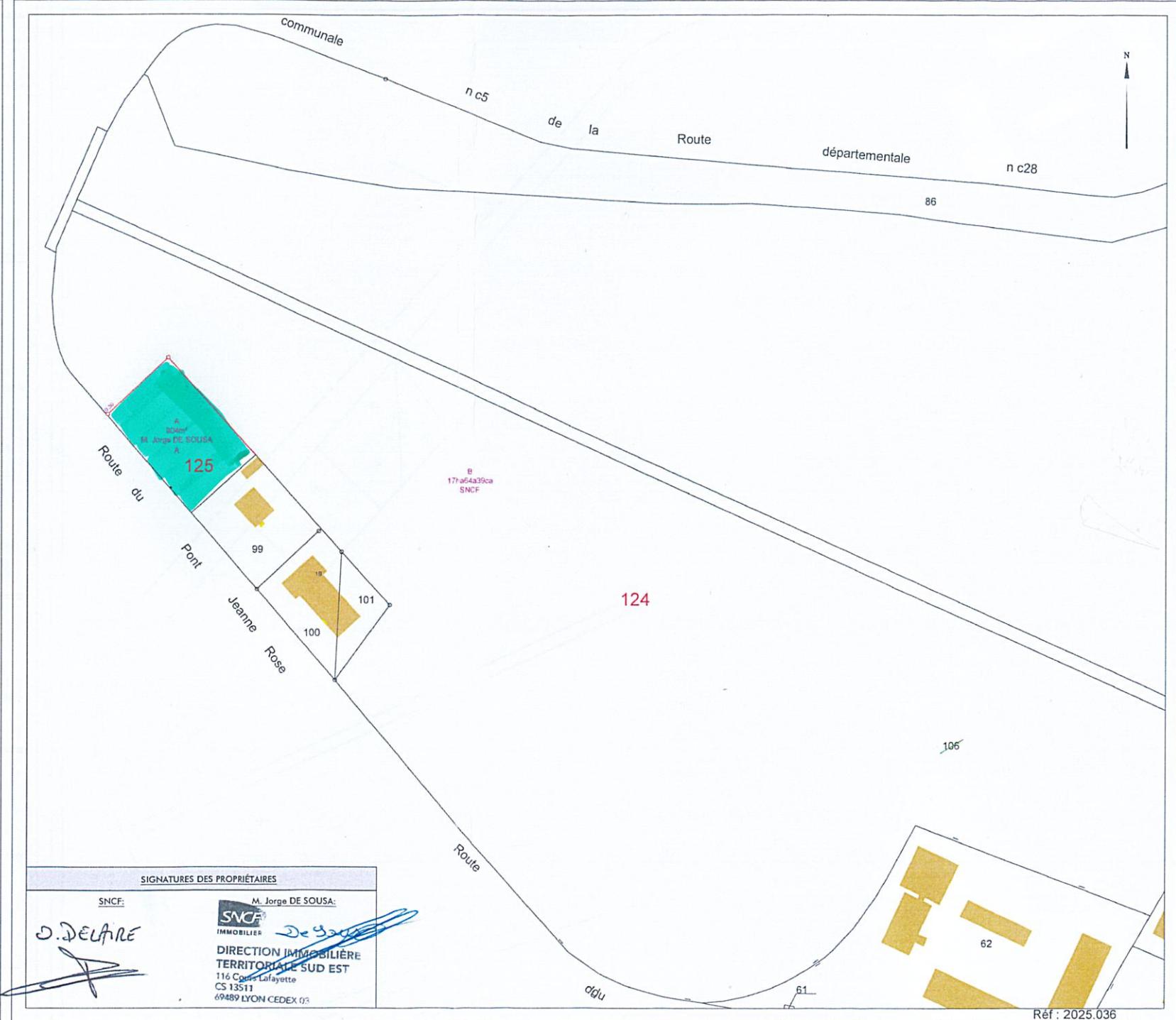
Date : 26/05/2025

Signature :

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rentré par voie de mise à jour), dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux même le piétement

(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc ...).

(3) Préciser les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué représentant qualifié de l'autorité expropriant).



DIRECTION GENERALE  
DES FINANCES PUBLIQUES  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Commune : MONTCHANIN (310)  
Section : F  
Feuille(s) : 000 F 01  
Echelle d'origine : 1/1000  
Echelle d'édition : 1/1000  
Date de l'édition : 09/07/2025  
Date de saisie : 01/01/1978

N° d'ordre du document d'arpentage : 1436Y  
Document vérifié et numéroté le 09/07/2025  
A CHALON SUR SAONE  
Par TRAP CLEMENT  
GEOMETRE CADASTREUR  
Signé

Cachet du service d'origine :

SDIF DE MACON  
CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES  
Pôle de Topographie et de Gestion Cadastrale  
24 BOULEVARD HENRI DUNANT  
71000 MACON  
Téléphone : 03 58 79 32 40

sdif.saone-et-loire@dgfpf.finances.gouv.fr

**CERTIFICATION**  
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous-signés (3) a été établi (1) :

A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;  
B - En conformité d'un piquetage \_\_\_\_\_ effectué sur le terrain ;

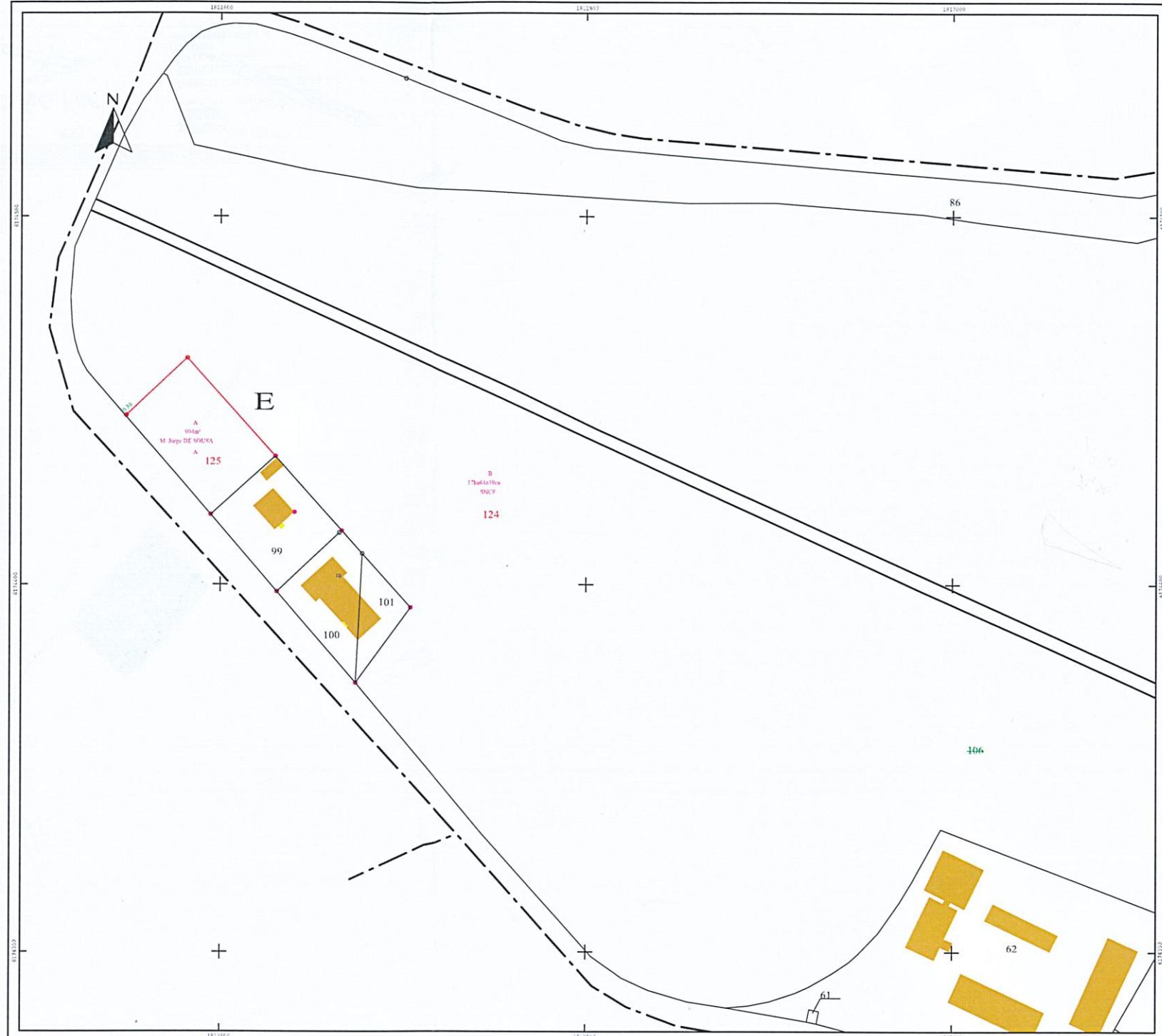
C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_ par \_\_\_\_\_ géomètre à \_\_\_\_\_.

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463.

A \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

D'après le document d'arpentage dressé  
Par PICHON SIGEMA (2)  
Réf. : 2025.036  
Le 26/05/2025

- (1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux mêmes le piquetage.  
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre).  
(3) Précisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc...).





Direction Générale des Finances Publiques

Le 12/05/2025

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

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Sylvie MONNERET-DIOT

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

Téléphone : 03.85.22.54.56

Réf. DS : 23919961

Réf . OSE : 2025-71310-32108

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

à

**SNCF RESEAU  
MME ELODIE HAMZA**

## 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](#)

*Nature du bien :* Terrain

*Adresse du bien :* Route du Pont Jeanne Rose à Montchanin

*Valeur vénale :* **13 200 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

SNCF Réseau

Affaire suivie par : Mme Elodie Hamza

## 2 - DATES

de consultation :	28/04/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	06/05/2025

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

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	<input type="checkbox"/> amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation
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'un terrain à un particulier en vue de la construction d'un petit bâtiment de stockage .

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Montchanin, ville de 4 982 habitants, faisant partie selon l'INSEE de l'aire d'attraction du Creusot, dont elle une une ville de la couronne.

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

Situation dans le quartier de la Gare SNCF.

Réseau d'eau potable en façade ; pas de réseau d'assainissement à proximité immédiate.

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

#### **4.3. Références cadastrales**

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

Parcelles	Superficie
F n° 106p	1 200 m <sup>2</sup> environ

#### **4.4. Descriptif**

Terrain non aménagé et enherbé, actuellement sans usage particulier (ancien jardin potager). De configuration rectangulaire et plate, il est situé entre la route du Pont Jeanne Rose et les voies SNCF.

Il supporte 2 petites constructions légères en bois à usage de remises, très anciennes et sans valeur.

#### **4.5. Surfaces du bâti**

Sans objet

### **5 – SITUATION JURIDIQUE**

#### **5.1. Propriété de l'immeuble**

SNCF RESEAU

#### **5.2. Conditions d'occupation**

Libre de toute occupation

### **6 - URBANISME**

#### **6.1. Règles actuelles**

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.

#### **6.2. Date de référence et règles applicables**

Néant

### **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. Étude de marché**

Recherche de mutations de terrains classés en zone UX ou en zone UF au PLUi , comportant des éléments de moins-value ou sélectionnés parmi les valeurs basses (en raison de l'équipement partiel) et situés à Montchanin ou dans les communes voisines.

Période 2021/2025 .

Il résulte de ces critères la sélection de termes de comparaison suivante :

N°	Acte du 02/08/2022 1 2022P 8336	Le Creusot, rue Baptiste Marcet Section BH n° 297 pour 1 810 m <sup>2</sup>	29 865 € 16,5 € le m <sup>2</sup>	TAB zone UF du PLUi
----	------------------------------------	--	--------------------------------------	------------------------

N° 2	Acte du 27/01/2022 2022P 496	Le Creusot, rue de Brassac Section AY n° 482/505 pour 1 002 m <sup>2</sup>	11 022 € 11 € le m <sup>2</sup>	TAB zone UX/UE du PLUi
N° 3	Acte du 04/02/2021 2021P n° 377	Le Creusot, 730 avenue Emiland Gauthey Section BE n° 211 pour 1 643 m <sup>2</sup>	24 645 € 15 € le m <sup>2</sup>	TAB zone UX du PLUi
N° 4	Acte du 11/04/2024 2024 P 7671	Le Creusot, 105 rue des Bruyères Section AY n° 514 pour 3 175 m <sup>2</sup>	40 000 € 12,5 € le m <sup>2</sup>	TAB zone UX du PLUi

Valeur unitaire moyenne arrondie : 14 € le m<sup>2</sup>

Valeur unitaire médiane arrondie : 14 € le m<sup>2</sup>

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

En raison de l'équipement partiel en réseaux, la valeur unitaire la plus basse est privilégiée.

Valeur vénale totale : 11 € X 1 200 m<sup>2</sup> = 13 200 €

## 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 **13 200 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 11 880 €.

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

DIRECTION GENERALE  
DES FINANCES PUBLIQUES

---

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Commune : MONTCHANIN (310)  
Section : F  
Feuille(s) : 000 F 01  
Echelle d'origine : 1/1000  
Echelle d'édition : 1/1000  
Date de l'édition : 09/07/2025  
Date de saisie : 01/01/1978

N° d'ordre du document d'arpentage : 1436Y  
Document vérifié et numéroté le 09/07/2025  
**A CHALON SUR SAONE**  
Par TRAP CLEMENT  
GEOMETRE CADASTREUR  
Signé

Cachet du service d'origine :

SDIF DE MACON  
CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES  
Pôle de Topographie et de Gestion Cadastrale  
24 BOULEVARD HENRI DUNANT  
71000 MACON  
Téléphone : 03 58 79 32 40

## CERTIFICATION

(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous-signés (3) a été établi (1) :  
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;  
B - En conformité d'un piquetage \_\_\_\_\_ effectué sur le terrain ;

C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage,  
dont copie ci-jointe, dressé le \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_  
par \_\_\_\_\_ géomètre à \_\_\_\_\_.

**Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463**

A son's , le

D'après le document d'arpentage dressé  
Par PICHON SIGEMA

Réf. : 2025-026

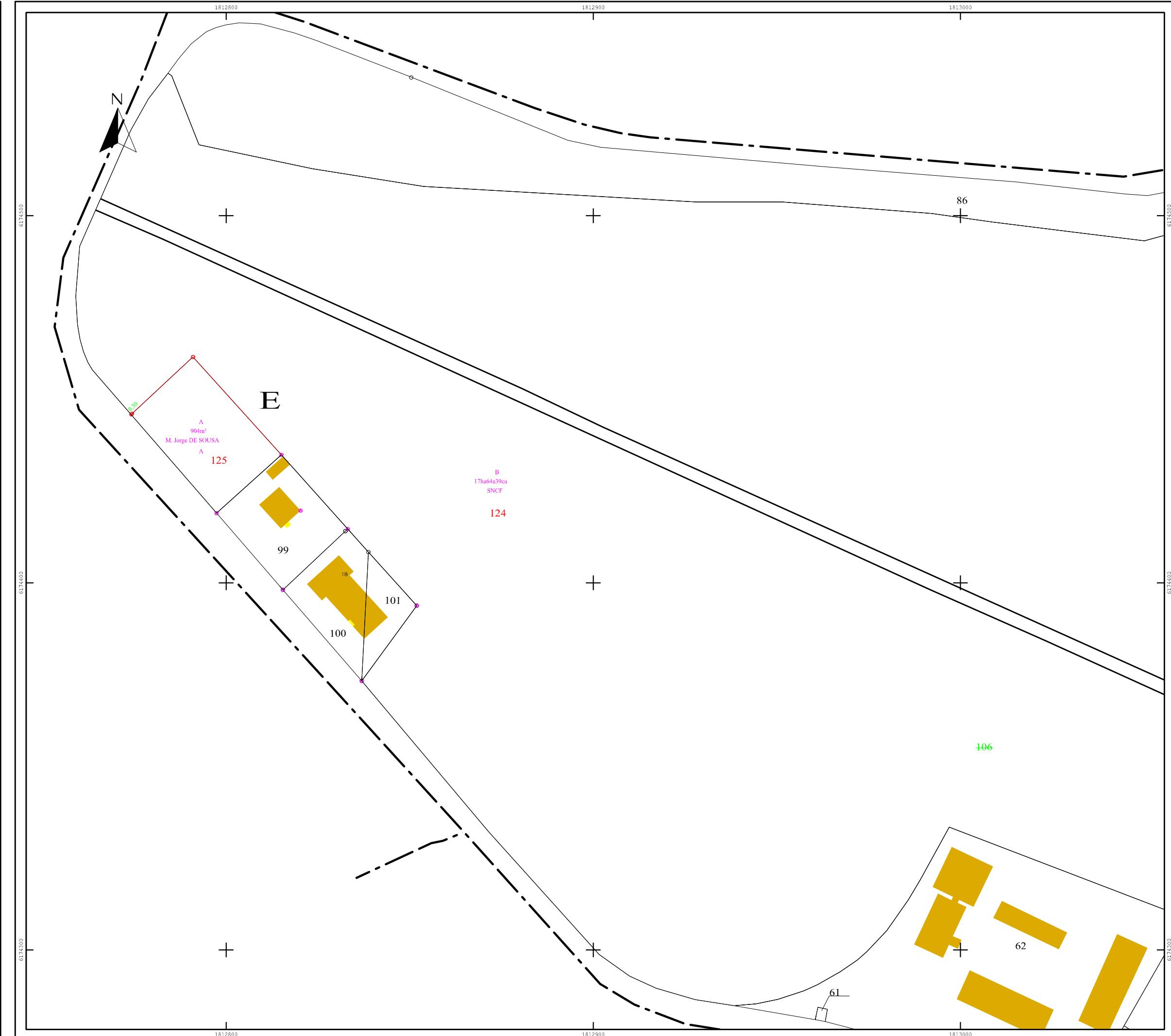
Ref. : 2025.036

Le 26/05/2025

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux mêmes le piquetage.

(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre).

(3) Precisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc...).



MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL

D'APRES UN EXTRAIT DU PLAN  
CADASTRAL (DGIFP)

Commune : 71310  
Montchanin

Numéro d'ordre du document d'arpentage  
**1436Y**

Document vérifié et numéroté le 09/07/2025  
A Chalon-sur-Saône  
Par Trap Clément Technicien Géomètre

Section : 000F1  
Feuille(s) : 01  
Qualité du plan : régulier < 20/03/80  
Echelle d'origine : 1/1000  
Echelle d'édition : 1/1000  
Date de l'édition : 01/01/1978

CERTIFICATION  
(Art. 25 du décret n° 55 471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :

A -D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau

B -En conformité d'un piquetage :  
effectué sur le terrain;

C -D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le 05/05/2025 par M Tom PICHON géomètre à MÂCON

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463

A Montchanin, le 30/07/2025

Cachet du rédacteur du document :



Document dressé par

M. Tom PICHON

à : MÂCON

Date : 26/05/2025

Signature :

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour), dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux même le piquetage.

(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...).

(3) Préciser les noms et qualités des signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué représentant qualifié de l'autorité expropriant).

