Envoyé en préfecture le 06/08/2026
Reçu en préfecture le 06/08/2026
Publié le 06/08/2026
ID : 058-215800798-20260729-D2026_138A-DE

République Française

Ville de Clamecy

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du Mercredi 29 juillet 2026 à 18 h

****

Le jour de la séance, 27 conseillers étaient en exercice. Les convocations ont été adressées le 22 juillet 2026.

Étaient présents : M. BOURDOUNE, Mme CIUDAD-KADI, M. TEXIER, Mme FAULE, M. ALCALDE, Mme DUQUE, M. RIVIERE, Mme EL MOUTTAKI-CAVALLI, M. TAUPENOT, Mme DIMPRE, M. GIRAULT, Mme LEBON, M. GUENOT, Mme DABET, Mme MEFTAH, M. DAPOIGNY, Mme LOISEAU MONFOURNY, M. BARIEZ, Mme LAMY, M. JEANNOT, M. GELOT, Mme CROUIN, M. GUIHO, M. MECHIN et Mme COTTON.

Conformément à l'article L 2120.20 du Code Général des Collectivités Territoriales, M. DAMAR avait donné procuration à Mme CIUDAD-KADI.

Était absent : M. RIANT.

Secrétaire de séance : Mme Nicole LOISEAU MONFOURNY

****

D 2026-138 : CESSION D'UNE PARCELLE COMMUNALE ROUTE DE PRESSURES

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L2122-21 et L2241-1,
Vu la demande d'acquisition de la parcelle communale d'une superficie de 43a78ca située route de Pressures à Clamecy, cadastrée section CH n° 24, présentée par Monsieur Pascal RICHOUX et Madame Marie-Thérèse RICHOUX,
Vu l'avis du Domaine en date du 19/02/2026,
Vu l'avis favorable de la Commission des finances en date du 20/07/2026,

Le Conseil municipal, après délibération, à l'unanimité :

- DÉCIDE de vendre à Monsieur Pascal RICHOUX et Madame Marie-Thérèse RICHOUX la parcelle communale située route de Pressures à Clamecy, cadastrée section CH n° 24, au prix de 16 000 €,

- AUTORISE Monsieur le Maire à signer toute pièce s'y rapportant.

Pour extrait conforme au registre des délibérations,
Le Maire,

MAIRIE DE CLAMECY (Nièvre)
Nicolas BOURDOUNE
Maire

DIRECTION GENERALE
DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Commune : CLAMECY (079)
Section : CH
Feuille(s) : 000 CH 01
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 13/07/2026
Date de saisie : 01/01/2001

N° d'ordre du document d'arpentage : 1089 W
Document vérifié et numéroté le 13/07/2026
A CDIF Nevers
Par M. BEUZON
Inspecteur
Signé

Cachet du service d'origine :

CDIF NEVERS
19 Rue Camille Baynac
BP 70888

58015 NEVERS CEDEX
Téléphone : 03.86.68.49.49

cdif.nevers@dgfip.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 _____

Modification selon les énonciations d'un acte modifier

D'après le document d'arpentage dressé
Par GEOMEXPERT SAS MIALON (2)

Réf. : 079-CH-17 1*1

Le 08/07/2026

(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...).

Envoyé en préfecture le 06/08/2026
Reçu en préfecture le 06/08/2026
Publié le 06/08/2026
ID : 058-215800798-20260729-D2026_138A-DE

Envoyé en préfecture le 06/08/2026
Reçu en préfecture le 06/08/2026
Publié le 06/08/2026
ID : 058-215800798-20260729-D2026_138A-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

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

Le 19/02/2026

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

à

MAIRIE
MME JOELLE GAUDRY

58 CLAMECY

Réf. DN : 29020508
Réf. OSE : 2026-58079-06309

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 à bâtir
Adresse du bien :	route de Pressures à Clamecy .
Valeur vénale :	95 970 € assortie d'une marge d'appréciation de **15 %** (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Envoyé en préfecture le 06/08/2026
Reçu en préfecture le 06/08/2026
Publié le 06/08/2026
ID : 058-215800798-20260729-D2026_138A-DE

1 - CONSULTANT

Mairie de Clamecy
Affaire suivie par : Mme Joëlle Gaudry
2

2 - DATES

de consultation :	28/01/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	28/01/2026

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 d'un terrain à l'entreprise Richoux qui souhaite installer une centrale à béton automatique pour particuliers.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Clamecy, commune de 3 544, catégorisée bourg rural par l'INSEE.

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

Situation en zone bleue A du PPRI de l'Yonne.
Présence de tous réseaux en façade sur la voirie.

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

Envoyé en préfecture le 06/08/2026
Reçu en préfecture le 06/08/2026
Publié le 06/08/2026
ID : 058-215800798-20260729-D2026_138A-DE

4.3. Références cadastrales

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

Parcelles	Superficie
CH n° 15	3 690 m²
CH n° 17	22 248 m²
total	25 938 m²

4.4. Descriptif

Terrain non aménagé et non entretenu situé entre la route de Pressures et l'Yonne.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Clamecy

5.2. Conditions d'occupation

Libre de toute occupation

6 - URBANISME

Zone UEL du PLU : secteur destiné aux constructions à usage industriel.

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 de mutations de terrains à bâtir à usage artisanal ou industriel, en retenant les superficies les plus grandes.

Périmètre : 20 kms maximum autour de Clamecy

Période 2022/2025.

Il ressort de cette recherche la sélection de termes de comparaison suivante :

N° 1	Acte du 10/11/2023 2023P 10404	Clamecy, Perthuis d'Enfer Section BA n° 22 pour 13 409 m²	80 454 € 6 € le m²	Zone AUE du PLU : zone destinée aux activités économiques
N° 2	Acte du 20/02/2023 2023P 1849	Varzy, Les Plantes Froides Section ZI n° 168 pour 13 015 m²	60 000 € 4,60 € le m²	Zone 1AUe : secteur à vocation d'activités économiques
N° 3	Acte du 20/12/2024 2024P 10560	Brinon sur Beuvron, les Riaux Section ZB n° 169 pour 7 207 m²	36 035 € 5 € le m²	Zone constructible de la carte communale

Valeur unitaire moyenne arrondie : 6, 20 € le m² [2]

Envoyé en préfecture le 06/08/2026
Reçu en préfecture le 06/08/2026
Publié le 06/08/2026
ID : 058-215800798-20260729-D2026_138A-DE

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

Seulement 3 termes de comparaison ont pu être isolés.

En matière d'expropriation, la Cour d'appel de Reims a jugé qu'un minimum de 3 termes de comparaison était requis (22 janvier 2014 n° 13/00003).

Les termes de comparaison concernent des terrains de moindre superficie que celle du bien à évaluer.

En outre, le terrain est en secteur inondable.

Par conséquent, la valeur unitaire du terme le plus bas est retenue et il est effectué de surcroît un abattement de 20 % : 4,60 € X 90 % = 3,68 € arrondie à 3,70 €.

Valeur vénale totale : 3,70 € X 25 938 m² = 95 970,60 € arrondie à 95 970 €

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, **95 970 €.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 81 574 € .

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.

Envoyé en préfecture le 06/08/2026
Reçu en préfecture le 06/08/2026
Publié le 06/08/2026
ID : 058-215800798-20260729-D2026_138A-DE

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

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.