

VILLE DE MONTBELIARD
DEPARTEMENT DU DOUBS
ARRONDISSEMENT DE MONTBELIARD

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 3 avril 2023

L'an deux mille vingt-trois, le trois avril à dix-huit heures, le Conseil Municipal s'est réuni à Pays de Montbéliard Agglomération, avenue des Alliés, dans la salle du Conseil de la Communauté d'Agglomération, sous la présidence de Madame Marie-Noëlle BIGUINET, Maire.

La convocation a été adressée aux Conseillers Municipaux et affichée le 24 mars 2023.

Etaient présents :

M. Philippe DUVERNOY, M. Philippe TISSOT, M. Christophe FROPPIER,
Mme Ghénia BENSAOU, M. Eddie STAMPONE, Adjoint
Mme Evelyne PERRIOT, M. Frédéric ZUSATZ, Mme Gisèle CUCHET, M. Rémi
PLUCHE, M. Olivier TRAVERSIER, M. François CAYOT, M. Gilles MAILLARD,
M. Karim DJILALI, Mme Nora ZARLENGA, M. Olivier GOUSSET, Mme Marie-
Rose GALMES, M. Patrick TAUSENFREUND, M. Mehdi MONNIER,
M. Bernard LACHAMBRE, M. Eric LANÇON, Mme Sidonie MARCHAL,
M. Gilles BORNOT, M. Eric MARCOT, Conseillers Municipaux

Etaient excusés :

M. Alexandre GAUTHIER avec pouvoir à Mme Marie-Noëlle BIGUINET
Mme Annie VITALI avec pouvoir à Mme Christine SCHMITT
Mme Léopoldine ROUDET avec pouvoir à M. Eddie STAMPONE
Mme Anne POCHOUNY avec pouvoir à M. Philippe TISSOT
Mme Priscilla BORGERHOFF avec pouvoir à Mme Nora ZARLENGA
M. Alain PONCET avec pouvoir à M. Bernard LACHAMBRE
Mme Myriam CHIAPPA KIGER avec pouvoir à M. Eric LANÇON

Etaient absentes :

Mme Christine SCHMITT
Mme Hélène MAITRE-HENRIET
Mme Alixia BEAUTÉ
Mme Sophie GUILLAUME

Secrétaire de séance :

M. Mehdi MONNIER

OBJET

CESSION ROUTE D'ALLONDANS – M. CLAUDE MENETRIER

Cette délibération a été affichée le : 5 avril 2023

CESSION ROUTE D'ALLONDANS – M. CLAUDE MENETRIER

Madame Marie-Noëlle BIGUINET expose :

Monsieur MENETRIER a sollicité la Ville de Montbéliard pour se porter acquéreur d'une bande de terrain Route d'Allondans aux fins de créer un chemin d'accès à sa parcelle.

Cette acquisition aurait pour objectif de régler un problème de partage foncier, en effet, Monsieur MENETRIER a acheté la parcelle lors de la succession et du partage de la propriété attenante.

Lors du découpage de la parcelle, une partie du terrain acquise par Monsieur MENETRIER se situait à l'arrière de la clôture mitoyenne, il aurait fallu détruire cette clôture et en recréer une le long de la nouvelle propriété.

Pour simplifier les choses, Monsieur MENETRIER accédait à sa propriété depuis les parcelles voisines de la Ville, il souhaite donc régulariser cette situation. Cet achat permettrait donc de laisser la clôture en l'état et que Monsieur MENETRIER crée son propre accès.

Une bande de 4 mètres de largeur serait à tirer des Parcelles CE 206 ; CE 207 et CE 208 classées en Zone UD pour une surface d'environ 216 mètres carrés selon le plan ci-joint. Il est à préciser que la Parcelle CE 95 appartient à la SEDIA.

PARCELLES	ADRESSE	SUPERFICIES	NATURE
CE 206	ROUTE D'ALLONDANS	1560 m² (54 m² à détacher)	PRE / CHEMIN
CE 207		1048 m² (37 m² à détacher)	
CE 208		3552 m² 125 m² à détacher)	
TOTAL		216 m² à détacher	

La SEDIA à qui appartient donc la parcelle CE 95, a terminé les aménagements de la voirie en face, dans le lotissement du Mont Chevis, et a donné également son accord de principe sur une cession de sa parcelle.

Enfin, Monsieur BREUILLLOT du GAEC BREUILLLOT avec qui la Ville a un prêt à usage pour la parcelle CE 208, a également donné son accord pour la division de cette parcelle et passer un avenant avec la commune.

L'avis de France Domaine a été sollicité et l'estimation du terrain est établie à 2 000€ hors taxes et droits d'enregistrement.

Après avis de la commission compétente, le Conseil Municipal :

- se prononce favorablement sur la cession à Monsieur Claude MENETRIER d'une partie des parcelles cadastrées CE 206, CE 207 et CE 208 pour une superficie d'environ 216 m², accessible à partir de la Route d'Allondans, moyennant un prix de 2°000 euros hors taxes et droits d'enregistrement, et conformément à l'avis de France Domaine,
- autorise le Maire ou l'un de ses Adjointes à signer les actes correspondants.

Décision du Conseil Municipal

Pour	:	30
Contre	:	0
Abstentions	:	0

- ADOPTE -

Ont signé au registre les membres présents

Le Maire,



Marie-Noëlle Biguinet

Marie-Noëlle BIGUINET

Déposée en Sous-Préfecture le : 5 avril 2023

Direction Générale des Finances Publiques

Le 09/03/2023

Direction départementale des Finances Publiques du Doubs

Pôle d'évaluation domaniale

17 rue de la Préfecture
25000 BESANCON

téléphone : 03-81-65-32-00

mél. : ddip25.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Doubs

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Julien TAURINYA

Courriel : julien.taurinya@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06-13-61-56-67

Madame la Maire

Réf DS:11456044

Réf OSE : 2023-25388-11512

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 :

Chemin d'accès

Adresse du bien :

Route d'Allondans 25200 MONTBELIARD

Valeur vénale :

2 000€ HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe 9)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Audrey WUNSCH, juriste, 03-81-99-22-26, awunsch@montbeliard.com

2 - DATES

de consultation :	10/02/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	10/02/2023

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

La commune de Montbéliard a accédé à la demande de Monsieur Ménétrier de lui céder une bande de 4 mètres pour créer son propre passage et ainsi apaiser la situation liée à un conflit de voisinage.

En effet, propriétaire de la parcelle CE 252, il a acquis sa parcelle lors de la succession 'Sclick' portant sur les parcelles CE 251 à CE 254. Selon le découpage, il avait un passage sur l'ancienne parcelle CE 251, mais la clôture aurait dû être déplacée pour correspondre aux nouvelles limites cadastrales. C'est l'origine du conflit de voisinage. Ces parcelles sont louées en partie à un agriculteur qui a donné son accord pour cette cession et la diminution de la surface du prêt

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

à usage ci-joint. Il est à préciser que la SEDIA, propriétaire de la parcelle CE 95 a également donné son accord pour une cession ayant terminé les aménagements de la Zone.

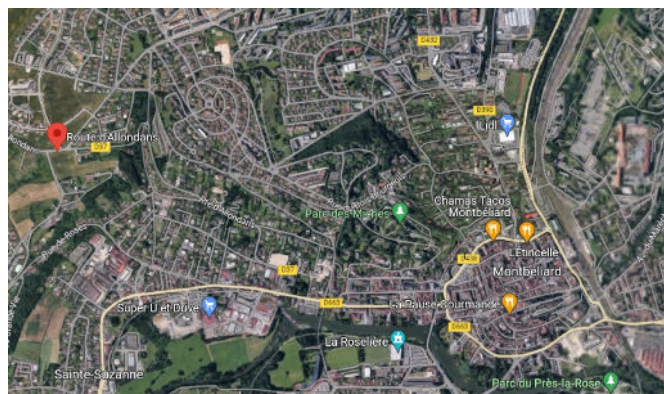
4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La ville de Montbéliard (26 000 hab) est située au nord-est du département du Doubs, à la limite avec celui du département du Territoire de Belfort.

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

Les emprises à détacher se situent à l'est de la commune, sur la route menant à Allondans.



4.3. Références cadastrales

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
MONTBELIARD	CE206	Route d'Allondans	1 560m ² (54m ² à détacher)	pré/chemin
	CE207		1 048m ² (37m ² à détacher)	
	CE208		3 552m ² (125m ² à détacher)	
total			216m ² à détacher	



Parties à détacher en jaune



4.4. Descriptif

Il s'agit d'une bande de terrain de 4m de largeur et environ 50m de longueur en nature de pré et/ou de chemin gravillonné.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Montbéliard

5.2. Conditions d'occupation

Les emprises à détacher font l'objet d'un prêt à usage conclu le 01/01/2019, à titre gracieux, avec l'EARL BREUILLOT pour la production de fourrage. Cette dernière ne s'oppose pas à cette cession.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU prescrit par délibération du 23/03/20174, modifié par délibération du 20/05/2022

6.2. Date de référence et règles applicables

Les parcelles CE206, CE207 et CE208 sont situées en zonage 2AU.

Zone insuffisamment équipée en réseaux urbains et appelée à être urbanisée à plus long terme.



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

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché - Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

L'étude de marché, issue de la base des mutations publiées au service de la publicité foncière, porte sur les mutations de terrains de petite taille, sur la ville de Montbéliard, entre le 01/01/2019 et 31/12/2022.

TC	Date mutation	Adresse	Ref. Cadastres	PLU	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	observations
1	28/03/2019	LES GRANDS JARDINS	388//AY/482//	UA	47	2 522	53,66	bande de terrain bordant la voie ferrée à proximité directe de la gare
2	30/07/2020	88 FG DE BESANCON	388//BZ/432//	UB	56	1 120	20,00	régularisation parcelle de forme rectangulaire à l'arrière d'une résidence
3	04/01/2021	1 AV CHABAUD LATOUR	388//AX/154//	UB	17	1 000	58,82	portion terrain agrément derrière stade Bonal
4	26/04/2021	14 RUE CHARLES CONTEJEAN	388//BV/291//	UB	98	3 700	37,76	terrain rectangulaire en fond de parcelle, au bord de l'Allan
5	10/12/2021	26 RUE DE CHARMONTET	388//AV/382//	UD	60	4 000	66,67	régularisation parcelle en bande très étroite entre 2 riverains
6	28/12/2021	13 RUE DE CHENEAU	388//CE/504//	UB	242	2 900	11,98	Parcelle enclavée à usage de terrain d'agrément
7	25/11/2022	RUE DES VIGNES	388//CE/499//	UB	22	1 100	50,00	angle de rue cédée par la commune
valeur moyenne							47,38	
valeur médiane							53,66	

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Les prix observés sur le marché sont relativement homogènes avec une moyenne et une médiane respectivement à 47€ HT/m² et 54€ HT/m².

Afin de tenir compte de la nature des terrains à évaluer (chemin), de leur destination (accès habitation), de leur très petite taille et de leur zonage PLU (2AU), il est proposé de retenir la valeur basse observée, arrondie à 10€ HT/m².

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 des emprises de terrain à céder est arbitrée à **2 000€ HT**. (216m²*10€=2 160€ arrondi à 2 000€)

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 1 800€ HT/m².

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 haut 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.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 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.

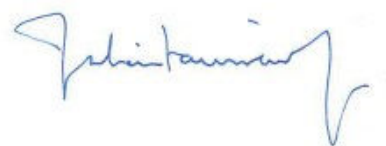
11 - OBSERVATIONS

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.

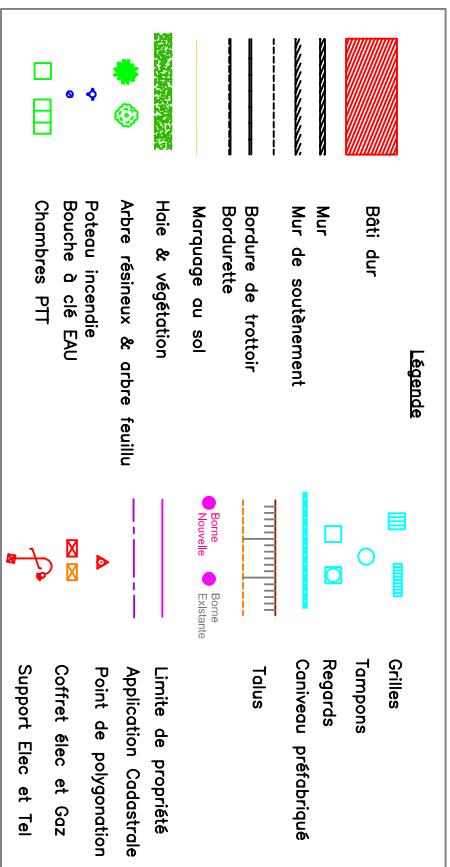
Pour le Directeur et par délégation,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Julien Taurinya', with a stylized flourish at the end.

Julien TAURINYA

Inspecteur 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.



DEPARTEMENT DU DOUBS

COMMUNE DE MONTBELIARD

33 ROUTE D'ALLONDANS

PLAN DES TERRAINS

Que
Monsieur MENETRIER Claude
Envisage d'acquérir

CADASTRE

Section	Numéro	Superficie feet2	Origines
CE	-	1 ^a 25	Ville de Montbéliard
	-	0 ^a 37	
	-	0 ^a 54	
CE	-	0 ^a 09	SEDIA

Projet de Cession

NOTA: Le système de coordonnées sont rattachés dans un système indépendant.

Garant d'un Cadre de Vie Durable

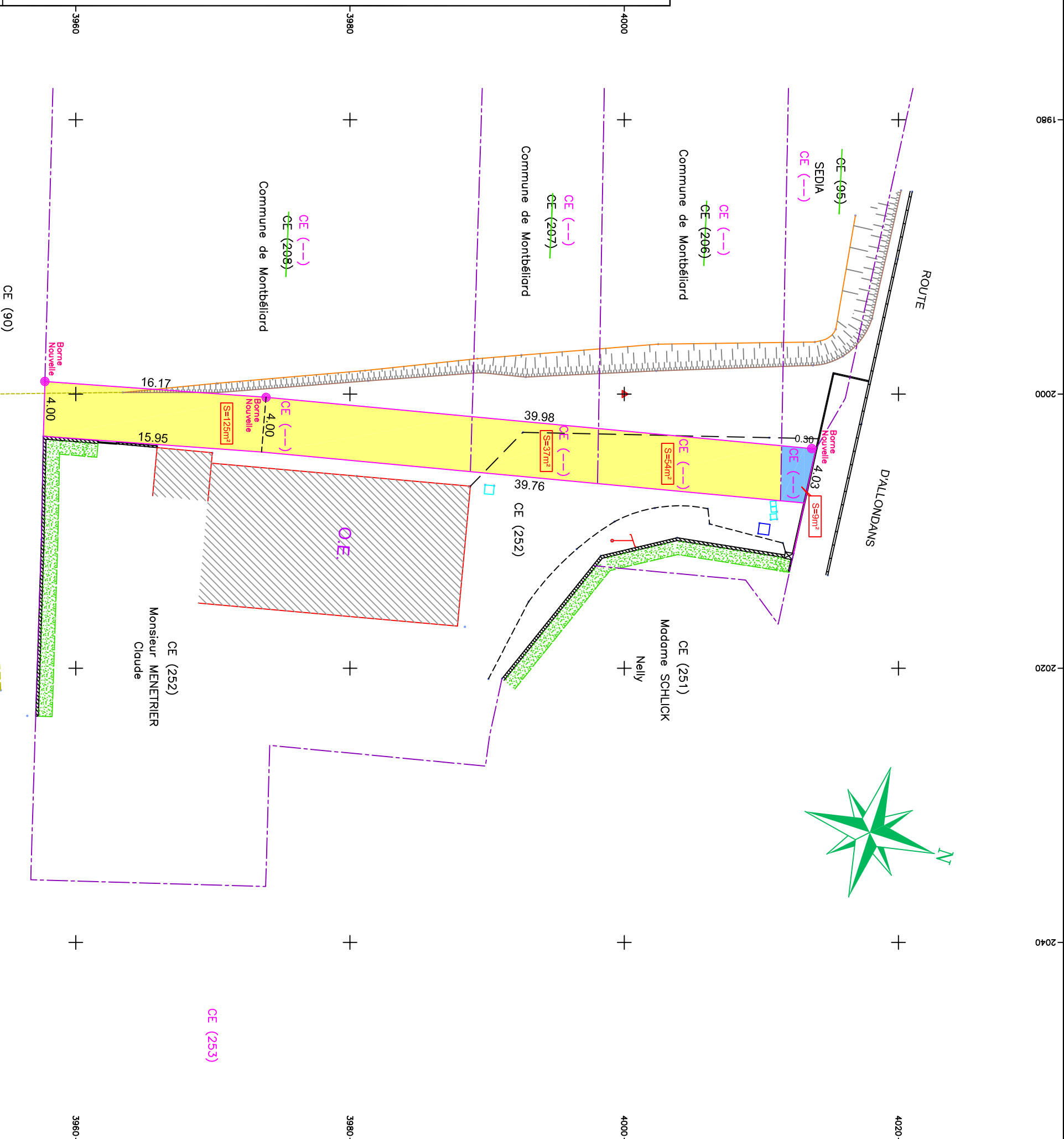

Geometre-Expert
Géomètre-Expert


EURL BP G&E
Bernard PERGAUD
Géomètre Expert Foncier DPLG

5 Rue des Habsibats
23500 MONTBELLARD
Tel : 03.51.19.120.45
Fax : 03.56.06.85.48
bernard.pergaud@geometre-expert.fr

ECHELLE 1/200

Le 9 Novembre 2022
Dossier 2277
Fichier 2277-2022.dwg



La parcelle cadastrée Section CE Numéros -----
 té numérotée au vu du Document Modificatif du -----
 Parcelaire Cadastral N° ----- datant ----- 2022
 établi par la E.U.R.L BP GE Bernard PERGAUD
 Géomètre Expert Foncier D.P.L.G.