



**LA CHAPELLE  
SUR ERDRE**

Nombre de conseillers en exercice : 33  
Votants : 26  
Abstentions :  
Pour : 26  
Contre :

Département de Loire-Atlantique

Ville de LA CHAPELLE-SUR-ERDRE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

**SÉANCE DU 02 AVRIL 2024**

L'an deux mille vingt quatre, le 02 avril à 19 h, le Conseil Municipal, légalement convoqué le 26 mars 2024, s'est réuni salle Édith Piaf à Capellia, sous la présidence de Monsieur Fabrice ROUSSEL, Maire.

**Étaient présents :**

Fabrice ROUSSEL  
Katell ANDROMAQUE  
Jean-Noël LEBOSSE  
Noelle CORNO  
Laurent GODET  
Muriel DINTHEER  
Philippe LE DUAULT  
Camille BRANCHEREAU  
Laurent BREZAC  
Laurence RANNOU  
Viviane CAPITAINE

Frédéric CHATELLIER  
Denis BRIANT  
Anne OLIVIER  
Eric NOZAY  
Nathalie LEBLANC  
Marc FLEURY  
Sylvie LAJEANNE  
Philippe RODRIGUES  
Isabelle LE HEIN  
Thérèse TRESPEUCH

formant la majorité des membres en exercice.

**Étaient absents excusés :**

Claude LEFORT, Jean-Pierre GUYONNAUD, Martin MOTTET, Oscar NAVARRO, Charlotte PERCHER, Erwan BOUVAIS, Annie LE GAL LA SALLE, Christophe BOUVIER-BRAULT, Myriam BASOSILA MBEWA, Christian GUILLEMINEAU, Bénédicte de LANTIVY, Sébastien ROUSSEL

**Avaient donné procuration**, conformément à l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Claude LEFORT à Fabrice ROUSSEL, Jean-Pierre GUYONNAUD à Muriel DINTHEER, Martin MOTTET à Noelle CORNO, Oscar NAVARRO à Marc FLEURY, Charlotte PERCHER à Laurent GODET

**Madame Isabelle LE HEIN a été élue Secrétaire de Séance.**

**Vente d'une petite emprise communale cadastrée AZ 203 au riverain, 11 allée des Mûriers****DL\_2024\_04\_02**

Monsieur LE DUAULT expose :

Monsieur et Madame Bedel ont demandé à la Ville s'ils pouvaient disposer de l'emprise communale cadastrée AZ 111 pour 5 m<sup>2</sup>, prévue à l'origine pour l'installation d'un transformateur électrique située en partie dans l'emprise géométrique de leur propriété bâtie sise 11 allée des Mûriers cadastrée à l'origine AZ 108 (désormais cadastrée AZ 198 et 199) .

Le projet de transformateur a été abandonné. Par ailleurs cette emprise vient opérer inutilement une discontinuité de l'alignement de leur propriété.

L'alignement opéré entre Nantes-Métropole et la propriété du 11 allée des Mûriers, d'une part et un bornage entre celle-ci et la Ville a permis de constater que seule une partie (2 m<sup>2</sup> sur 5 m<sup>2</sup>) de l'emprise communale AZ 111 se trouvait en dehors du domaine public, en discontinuité de l'alignement de la propriété.

Pour simplifier ces limites, il conviendrait donc que la Ville cède au propriétaire cette petite emprise cadastrée désormais divisée et cadastrée AZ 203 pour 2 m<sup>2</sup>, sachant que non seulement elle n'est d'aucune utilité pour la Ville mais encore, elle est d'un accès difficile pour son entretien.

L'administration des domaines, obligatoirement consultée, a conclu dans son avis n° OSE 2023-44035-73963 du 14 novembre 2023, jointe à la présente délibération, à un prix de vente de 31,20 € par m<sup>2</sup> soit pour l'emprise de 2 m<sup>2</sup>, **62,40 €**.

L'autre partie de l'emprise communale (AZ 202 pour 3 m<sup>2</sup>) a, quant à elle, déjà fait l'objet d'une délibération de transfert à Nantes Métropole par délibération du 27 novembre 2023.

Les frais de clôture, de géomètre et de notaire sont à la charge du propriétaire demandeur.

**Vu l'avis de la commission Aménagement et Transitions réunie le 19 mars 2024**

**Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :**

- 1. D'APPROUVER ce dossier de vente aux conditions exprimées ci dessus ;**
- 2. D'AUTORISER Monsieur le Maire à prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération.**

**Le Conseil Municipal approuve ces propositions à l'unanimité.**

Pour extrait certifié conforme,  
**La secrétaire de séance**

ISABELLE LE HEIN



Pour extrait certifié conforme,  
**Monsieur le Maire,**

FABRICE ROUSSEL





**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 08/04/2024

Reçu en préfecture le 08/04/2024

Publié le 09/04/2024

ID : 044-214400350-20240402-DL\_2024\_04\_02-DE

S<sup>2</sup>LO - SD



FINANCES PUBLIQUES

**Direction Générale des Finances Publiques**  
**Direction régionale des Finances Publiques des Pays de la**  
**Loire et du Département de la Loire-Atlantique**

Pôle d'évaluation domaniale

4, quai de Versailles

CS 93503

44035 NANTES CEDEX 1

Tél. : 02 40 20 75 96

Courriel : drfip44.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 14/11/2023

La Directrice régionale des Finances publiques  
des Pays de la Loire et du Département de la  
Loire-Atlantique

à

**MONSIEUR LE MAIRE**

**44 240 LA CHAPELLE SUR ERDRE**

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Nelly PAILLUSSON

Courriel : nelly.paillusson@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 03 00 91 83

Réf DS:12638538

Réf OSE :2023-44035-73963

**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 :*

Terrain (5m<sup>2</sup>)

*Adresse du bien :*

Allée des Muriers 44240 La Chapelle-sur-Erdre

*Valeur :*

156€, assortie d'une marge d'appréciation de 10% .

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Boisson Pierre

Responsable Service Action Foncière

## 2 - DATES

de consultation :	25/09/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	

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

### 3.1. Nature de l'opération

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

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input 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

La commune de la Chapelle sur Erdre envisage la cession d'un petit terrain de 5m<sup>2</sup> sur lequel était prévu initialement l'installation d'un transformateur.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1 Description générale

Située à la porte nord de la métropole, la commune de La Chapelle-sur-Erdre s'étend sur 3 342 hectares et s'étire sur environ 12 kilomètres, entre la vallée de l'Erdre qui la borde à l'est et la vallée

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

du Gesvres à l'ouest. La Chapelle-sur-Erdre est située au carrefour de la route départementale de communication: le périphérique et l'autoroute A11.

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

Il s'agit d'une petite encoche en bord de route, terrain de 5m<sup>2</sup>, anciennement prévu pour l'implantation un transformateur.

#### 4.3. Références cadastrales

La parcelle sous expertise est cadastrée:

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
LA CHAPELLE SUR ERDRE	AZ111	Allée des Muriers	5m <sup>2</sup>	terrain
TOTAL			5m <sup>2</sup>	

#### 4.4. Descriptif

Il s'agit d'un terrain d'une surface de 5m<sup>2</sup> en bordure de route.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune de la Chapelle sur Erdre

#### 5.2. Conditions d'occupation

Bien libre d'occupation

## 6 - URBANISME

#### 6.1.Règles actuelles

Le bien se situe en zone UMEsi du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain approuvé le 05/04/2019 mis à jour le 7 décembre 2020 et modifié simplement le 09 avril 2021.

UMe, les hameaux et village, le secteur UMe correspond aux hameaux et village au sein desquels un développement très modéré peut être admis dans le respect des qualités patrimoniales et/ou paysagères qui les caractérisent.

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

La valeur vénale est déterminée par la méthode dite de la récupération foncière. La méthode par la récupération foncière repose sur le principe selon lequel, un immeuble bâti ne peut valoir moins que la valeur de récupération du terrain. Elle consiste à calculer la valeur du terrain, considéré comme nu et libre d'occupation, diminuée des frais de démolition des constructions et, le cas échéant, des frais d'éviction ou de relogement des occupants.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

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

Estimer un bien - Résultat de la recherche				Synthèse des prix de la sélection					
<b>Rappel des critères de recherche</b>				Année					
<b>Périmètre de recherche</b>				Période					
Adresse : 1 allée des muriers, 44240 La Chapelle-sur-Erdre				Prix au m <sup>2</sup> (€) *					
Périmètre géographique : 1000 m autour				Moyen					
<b>Période de recherche</b>				Médian					
De 10/2020 à 10/2023				Minimum					
<b>Caractéristiques du bien</b>				Maximum					
Non bâti				2022					
Surface du terrain : de 1 à 600 m <sup>2</sup>				janvier-décembre					
				415,34					
				415,34					
				415,34					
				415,34					
				* Les prix au m <sup>2</sup> sont calculés sur les ventes retenues					

  

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Date de publication	Date de validation de la journée de publication	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	ZONAGE
440 4P02 2022P15390	35//BI/392//	44	CHAPELLE-SUR-ERDRE (LA)	LIMEUR	04/05/2022	16/05/2022	21/05/2022	251	Umd1
440 4P02 2022P15389	35//BI/393//	44	CHAPELLE-SUR-ERDRE (LA)	LIMEUR	04/05/2022	16/05/2022	21/05/2022	251	Umd1

#### Autre requête vente terrain à bâtir :

Synthèse des prix de la sélection					
Année	Période	Prix au m <sup>2</sup> (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2020	octobre-décembre	417,85	417,85	241,32	594,38
2021	janvier-décembre	302,14	335,26	244,30	335,98
2022	janvier-décembre	152,16	152,16	152,16	152,16
Synthèse		312,32	297,29	152,16	594,38

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Sous Groupe	ZONAGE
440 4P02 2020P19253	35//BS/263//	CHAPELLE-SUR-ERDRE (LA)	2 AV DES NOIERIES	03/12/2020	249	148 000	594,38	Terrain à bâtir	Umd1
440 4P02 2021P00590	35//AD/448//	CHAPELLE-SUR-ERDRE (LA)	4 ALL JACQUELINE MAILLAN	08/01/2021	402	135 000	335,82	Terrain à bâtir	Umb
440 4P02 2021P04282	35//AD/454//	CHAPELLE-SUR-ERDRE (LA)	7 ALL JACQUELINE MAILLAN	10/03/2021	485	162 600	335,26	Terrain à bâtir	Umb
440 4P02 2021P08300	35//AD/450//	CHAPELLE-SUR-ERDRE (LA)	8 ALL JACQUELINE MAILLAN	11/05/2021	567	190 500	335,98	Terrain à bâtir	Umb
440 4P02 2021P07417	35//AD/417// 35//AD/479// 35//AD/425//	CHAPELLE-SUR-ERDRE (LA)	9 ALL JEAN PIAT	27/04/2021	300	77 800	259,33	Terrain à bâtir	Umb
440 4P02 2021P11860	35//AD/424// 35//AD/418// 35//AD/419//	CHAPELLE-SUR-ERDRE (LA)	11 ALL JEAN PIAT	04/06/2021	316	77 200	244,3	Terrain à bâtir	Umb
440 4P02 2020P14210	35//AD/460//	CHAPELLE-SUR-ERDRE (LA)	10 ALL MICHELINE DAX	06/10/2020	288	69 500	241,32	Terrain à bâtir	Umb
440 4P02 2022P32308	35//BM/416// 35//BM/415// 35//BM/414// 35//BM/413// 35//BM/412//	CHAPELLE-SUR-ERDRE (LA)	LANDE DE MALABRI	06/09/2022	2045	311 175	152,16	Terrain à bâtir	1AUmc

#### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Les sources externes consultées ne permettent pas d'identifier une information utile au présent dossier.



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

Il s'agit d'évaluer un petit terrain en zone UMeSi. Considérant la nature du terrain, il sera retenu une valeur de 10 % d'un terrain à bâtir classique en zone Um. La seconde requête sera privilégiée, soit 10 % de 312€=31,20€ le m<sup>2</sup>, soit 5m<sup>2</sup>\*31,20€= 156€.

## 9- DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, 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 est arbitrée à 156€ avec une marge d'appréciation de 10 %.**

La valeur 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 172€, valeur arrondie.

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 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 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.

## **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 la Directrice et par délégation,



Nelly Paillusson  
Inspectrice



Commune :  
CHAPELLE-SUR-ERDRE (LA) (035)

Numéro d'ordre du document  
d'arpentage : 5134M  
Document vérifié et numéroté le 01/06/2023  
A Nantes (PTGC)  
Par Olivier HEMON  
Géomètre du Cadastre  
Signé

Pôle de Topographie et de  
Gestion Cadastre de NANTES  
2, rue du Général Marguerite  
CS 13513  
44035 NANTES Cedex 1  
Téléphone : 02 51 12 86 36

ptgc.440.nantes@dgif.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Envoyé en préfecture le 08/04/2024

Reçu en préfecture le 08/04/2024

Publié le 09/04/2024

ID : 044-214400350-20240402-DL\_2024\_04\_02-DE

Echelle d'origine :  
Echelle d'édition : 1/500  
Date de l'édition : 01/06/2023  
Support numérique : -----

D'après le document d'arpentage  
dressé  
Par MICHAUD M. - PV (2)  
Réf. : 23039-NAN  
Le 25/05/2023

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 ----- par ----- géomètre à -----.

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

A -----, le -----

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan renouvelé 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, etc...)  
(3) Précisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc...).

