

EXTRAIT DU REGISTRE

DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE du 13 octobre 2025

Délibération N° 13/10/2025 2-1

**CESSION D'UN TERRAIN COMMUNAL
SITUE RUE DE L'AUTHIE A SAINT-LAURENT-BLANGY
A MONSIEUR MENEGHETTI VINCENT**

L'an deux mille vingt-cinq, le 13 octobre à 18 heures, le Conseil Municipal s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Nicolas DESFACHELLE en suite de convocation en date du 7 octobre 2025 dont un exemplaire a été affiché à la porte de la Mairie.

Étaient présents : Nicolas DESFACHELLE, Christophe LOURME, Laurence FACHAUX-CAVROS, Fabrice CAPRON, Béatrice WOZNIAK, Nicolas KUSMIEREK, Lise-Marie MARTEL, Philippe MERCIER, Nathalie CARTIGNY, Frédéric HOUPLAIN, Fatima ATTINI, Alain STEUX, Sandrine NOWAK, Christophe COUPARD, Jean-Fabrice PINGUIN, Florence CAUDRON, Corinne MERCIER, Aurélie LITTAYE, Angélique DELMEIREN, Jean-Christophe CAMBIER, Lucas CHASSAGNE, Laura OLENDER

Étaient absents excusés :

Mme Karine GOUBE qui a donné procuration à Mme Laurence FACHAUX-CAVROS
M. Pierre-Marie SOUILLARD qui a donné procuration à M. Nicolas DESFACHELLE
M. Marc LABUR qui a donné procuration à M. Frédéric HOUPLAIN
M. Serge BRUNEAU qui a donné procuration à M. Philippe MERCIER
Mme Fabienne CAMUS
M. Thierry PLOUVIEZ qui a donné procuration à Mme Béatrice WOZNIAK

Était absente :

Mme Maggy JANSOONE

Mme Aurélie LITTAYE est élue Secrétaire.

La séance ouverte, M. le Président donne lecture du rapport ci-après :

« Notre commune est propriétaire d'un espace vert situé rue de l'Authie. Ce terrain, cadastré section AB n° 746 (27m²) et AB n°747 (6m²), d'une superficie d'environ 33 m² sous réserve d'arpentage définitif, est occupé depuis la création du lotissement par les propriétaires successifs de la parcelle voisine située au n°34 rue de l'Authie et cadastrée section AB n° 745.

Le bien communal susvisé figure en zone UCb au Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Par délibération en date du 23 juin 2025, le Conseil Municipal a constaté la désaffectation de ces terrains et approuvé leurs déclassements. Ces 2 parcelles font à présent partie du domaine privé de la commune.

La Commune a souhaité procéder à la régularisation de cette situation.

Considérant que Monsieur MENEGHETTI Vincent, propriétaire actuel du n°34 rue de l'Authie à Saint-Laurent-Blangy (62223), souhaite acquérir ces 2 parcelles,

Considérant l'avis émis par la Direction Départementale des Finances Publiques du Pas-de-Calais, service du Pôle d'Evaluation Domaniale, en date du 31 mai 2024,

Considérant que les parcelles cadastrées section AB n° 746 et AB n°747, ne peuvent, de par leurs situations, leurs surfaces et leurs configurations, s'inscrire dans aucun des projets de développement de la Commune et qu'elles sont, en outre, dépourvues de tout intérêt pour elle, alors qu'elles pourraient engendrer des coûts d'entretien,

Considérant que par courrier en date du 18 avril 2025, Monsieur MENEGHETTI Vincent a accepté la proposition de la commune d'acquérir le terrain susvisé au prix de trois cent trente euros (330 €),

Considérant que cette vente permettra de régulariser une situation qui perdure depuis la création du lotissement,

Je vous propose au nom du Bureau Municipal :

- de céder à Monsieur MENEGHETTI Vincent le terrain communal situé rue de l'Authie, cadastré section AB n°746 et AB n°747, d'une superficie de 33 m² environ suivant le plan ci-annexé sous réserve de l'arpentage définitif, moyennant la somme de trois cent trente euros (330 €). Les frais de notaire et de géomètre seront à sa charge.
- de m'autoriser à signer l'acte correspondant et toutes les autres pièces nécessaires à la réalisation de cette opération. »

« La présente décision est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Lille dans les deux mois à compter de sa publication.

Elle est également susceptible de faire l'objet d'un recours gracieux dans le même délai. Un recours contentieux peut ensuite être formé auprès du Tribunal administratif de Lille dans le délai de deux mois suivant le rejet explicite ou implicite du recours gracieux »

Le rapport est adopté à l'unanimité.

Nicolas DESFACHELLE
Maire,





RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques
du Pas de Calais
Pôle d'évaluation domaniale-Immeuble Foch
5, rue du Docteur Brassart
62034 ARRAS Cedex
téléphone : 03 21 23 68 00
mél. : ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Christine LUBCZINSKI
Courriel : christine.lubczinski@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 03 21 21 74 62

Réf DS: 17910980
Réf OSE : 2024-62753-37170

Envoyé en préfecture le 17/10/2025
Reçu en préfecture le 17/10/2025
Publié le 17/10/2025
ID : 062-216207530-20251013-D_2025_1013_05-DE



FINANCES PUBLIQUES

Le 31/05/2024

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Pas de Calais

à

Monsieur le Maire de la commune de
Saint-Laurent-Blangy

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 usage de jardin de 33 m² environ cadastré AB154p, 34 rue de l'Authie, 62 223 Saint-Laurent-Blangy

Adresse du bien : 34 rue de l'Authie, 62 223 Saint-Laurent-Blangy

Valeur vénale : **198€**, hors taxes et hors frais assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
La collectivité locale peut ainsi céder l'immeuble sans justification particulière à partir de 178€.

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.

1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de Saint-Laurent-Blangy
 affaire suivie par : Alain NOLF

2 - DATES

de consultation : 16/05/2024
 de délai négocié : sans objet
 de visite : 28/05/2024
 de dossier en état : 16/05/2024

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

Projet de cession au propriétaire de la maison située au 34 rue de l'Authies. Ce terrain communal est clôturé dans le périmètre de sa propriété depuis la création du lotissement dans les années 70. Il s'agit d'une régularisation.

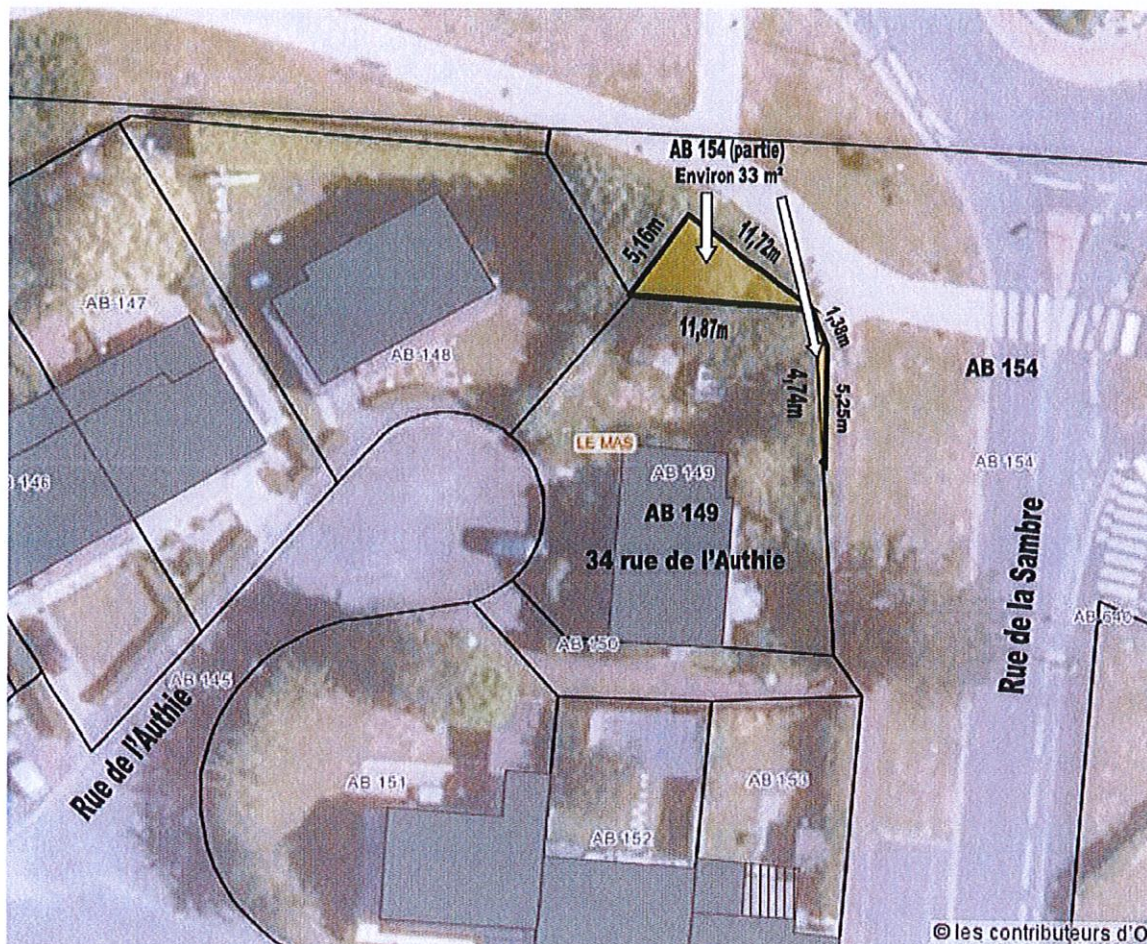
4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le terrain est situé rue d'Authie à Saint Laurent Blangy

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

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



Visite le 28/05/2024 :



4.5. Surfaces du bâti

sans objet

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune de Saint-Laurent-Blangy

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation

6 - URBANISME

Zone UC b

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à procéder à une 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 à évaluer.

Il est utilisé la méthode par comparaison de cessions de terrain en nature de jardin.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

1) Etude de marché de cessions de terrains à vocation d'espaces verts ou de fond de jardin

N° terme	Adresse	Date	Cadastre	Superficie	Prix HT en euros	Prix au m2	Obs°
1	LES JARDINS BAS 62 DAINVILLE	05/08/2021	263 AI 431	193 m2	1 200	6,22	Parcelle en nature de jardin (spécifié dans l'acte)
2	LA LANQUETTE 62 DAINVILLE	17/06/2022	263 AI 198	503 m2	2 500	4,97	Parcelle en nature de jardin
3	LA TOUR 62 ACHICOURT	19/06/2021	4 BD 137	415 m2	2 531	6,10	Parcelle en nature de jardin – il est précisé « jardin potager »
4	LA RUE DE LA PLACE 62 GIVENCHY-EN-GOHELLE	12/01/2023	371 AE 226	350 m2	2 500	7,14	Terme plus récent – jardin sur l'arrière de forme rectangulaire
5	LE CREVE COEUR 62 NEUVILLE-ST-VAAST	02/02/2023	609 AB 183	362 m2	3 620	10,00	Terme plus récent – jardin sur l'arrière de forme

Moyenne : 7 €/m² Médiane : 6€

8.1.2. Autres sources externes à la DGFiP

Aucune consultation de sources externes à la DGFiP n'a été réalisée.

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

Il ressort de l'étude de marché que terrains à usage de jardin de type fond de jardin se vendent à des valeurs comprises entre 5 et 10 €/m² avec des valeurs dominantes autour de 6/7 €/m².

Les valeurs les plus récentes font état de valeurs comprises entre 7 et 10 €/m². Cependant, il s'agit de terrains plus grands, d'environ 350m², de forme rectangulaire.

Le terrain à évaluer est de petite taille, 33 m² environ, de forme triangulaire. Il s'agit d'une régularisation.

Compte-tenu de la taille, de l'emplacement et de la configuration du terrain, il est proposé de retenir la valeur médiane de 6 €/m²

$$33 \text{ m}^2 \times 6 \text{ €/m}^2 = 198 \text{ €}$$

La valeur vénale du bien est arbitrée à : **198 €**

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 arrondie à 178 €.

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 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.*

Envoyé en préfecture le 17/10/2025

Reçu en préfecture le 17/10/2025

Publié le

ID : 062-216207530-20251013-D-2025_1013_05-DE

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité 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
et par délégation,



Lubczinski, Christine
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.

Commune :
SAINT-LAURENT-BLANGY (753)

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : 1017 A

Document vérifié et numéroté le 22/08/2025

APTGC ARRAS

Par FRELAT Jessy
Technicienne géomètre
Signé

Pole de Topographie et de Gestion Cadastreale
ARRAS - SAINT POL
10 rue Diderot
CS 80020
62034 ARRAS Cedex
Téléphone : 03.21.24.68.60

ptgc.620.arras@dgfip.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Envoyé en préfecture le 17/10/2025

Reçu en préfecture le 17/10/2025

Publié le 17/10/2025
ID : 062-216207530-20251013-D_2025_1013_05-DE

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 d'alignement, dont copie ci-jointe, dressé
le par géomètre à
Les propriétaires doivent avoir pris connaissance des informations portées
au dos de la remise 6463.

, le

Echelle d'origine : 1/1000

Echelle d'édition : 1/1000

Date de l'édition : 22/08/2025

Support numérique : -----

D'après le document d'arpentage
dressé

Par F corbeau (2)

Réf. :

Le

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan révisé 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 copropriétaire, etc.).



Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance technique du SPDC

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

Courriel : esi.orleans.adspdc@dgfip.finances.gouv.fr

N° de dossier :

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 25/08/2025

validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : IN GEO

SF2519809720

DESIGNATION DES PROPRIETES

Département : 062 Commune : 753 SAINT-LAURENT-BLANGY										
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
AB	0149			34 RUE DE L'AUTHIE	0ha04a22ca		753 0001017	AB	0744	0ha00a01ca
							753 0001017	AB	0745	0ha04a21ca
AB	0154			LE MAS	0ha47a60ca		753 0001017	AB	0746	0ha00a27ca
							753 0001017	AB	0747	0ha00a06ca
							753 0001017	AB	0748	0ha47a27ca

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30



