

EXTRAIT DU REGISTRE

DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE du 9 Février 2026

Délibération N° 09/02/2026 2-2

**VAL DE SCARPE 2 – RUE DES ROSATI (PROLONGEE)
CESSION DE TERRAINS COMMUNAUX A LA SOCIETE LIDL**

=====

L'an deux mille vingt-six, le 9 février 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 3 février 2026 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, Pierre-Marie SOUILLARD, Nathalie CARTIGNY, Frédéric HOUPLAIN, Marc LABUR, Fatima ATTINI, Alain STEUX, Fabienne CAMUS, 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. Serge BRUNEAU
M. Thierry PLOUVIEZ
Mme Maggy JANSOONE

Était absent :

M. Philippe MERCIER est élu Secrétaire.

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

« L'enseigne commerciale LIDL programme le transfert de son actuel magasin de Saint-Laurent-Blangy – rue du Général de Gaulle vers l'ancien site de loisirs Funny Parc accessible depuis la rue des Rosati (prolongée) à Saint-Laurent-Blangy, élargi à diverses emprises publiques et implanté au sein du périmètre de l'opération reconnue d'intérêt communautaire « Val de Scarpe 2 ».

L'emprise nécessaire à la réalisation de cette opération immobilière nécessite des maîtrises foncières auprès de la Commune de Saint-Laurent-Blangy, du Département du Pas-de-Calais ainsi qu'auprès de la Communauté Urbaine d'Arras.

Dans ce cadre, la Commune de Saint-Laurent-Blangy est propriétaire sections AR n° 174p et AP n° 616p, d'une superficie totale d'environ 387m² sous réserve d'arpentage, situées rue des Rosati prolongée à Saint-Laurent-Blangy.

Considérant que cette emprise foncière à céder par la commune de Saint-Laurent-Blangy à la SNC LIDL était constituée d'une emprise du domaine public routier, à désaffecter et déclasser préalablement à la cession ;

Considérant que le déclassement de cette emprise de voirie – rue des Rosati prolongée a imposé la réalisation préalable de travaux de dévoiement des divers réseaux enfouis et aériens menés sous la maîtrise d'ouvrage de la CUA, et objet d'une convention entre la CUA et LIDL (projet urbain partenarial) régularisée le 21 juin 2024 et de son avenant ;

Considérant que l'article L. 2141-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques encadre la désaffectation et le déclassement des biens relevant du domaine public avec la conduite d'une procédure d'enquête publique menée du 17 novembre 2025 au 02 décembre 2025 à l'issue de la phase des travaux précités, dans la mesure où le déclassement envisagé avait pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie ;

Considérant le constat de la désaffectation des 2 parcelles communales par le Bureau de la Communauté urbaine d'Arras en date du 22 janvier 2026 ;

Considérant la délibération du conseil municipal du 09 février 2026 adoptée préalablement à la présente délibération constatant également la désaffectation et prononçant le déclassement du domaine public routier et de ses dépendances des 2 parcelles communales ;

Considérant la promesse de vente établie entre la commune et la SNC LIDL le 31 mars 2025 sous conditions suspensives de désaffectation et déclassement des 2 parcelles communales susvisées. Cette promesse de vente avait été autorisée préalablement par délibération du Conseil municipal en date du 04 novembre 2024 ;

Considérant le courrier du 19 mars 2024 de la SNC LIDL acceptant la proposition de la commune pour l'acquisition de ces deux parcelles au prix de 27 000 € ;

Considérant l'avis émis par la Direction Départementale des Finances Publiques du Pas-de-Calais, service du Pôle d'Evaluation Domaniale, en date du 30 juin 2023 ;

Compte tenu de l'intérêt de ce projet, Il est proposé au Conseil Municipal :

- De réitérer la cession à la société SNC LIDL, ou de toute société devant porter l'opération sur le plan immobilier, des parcelles communales cadastrées sections AR n°174p et AP n° 616p, d'une superficie totale d'environ 387 m² sous réserve d'arpentage définitif, moyennant la somme de vingt-sept mille euros (27 000,00 €). Les frais de notaire seront à la charge de la SNC LIDL.
- de m'autoriser à signer l'acte de vente 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,



Direction Générale des Finances Publiques
Direction Départementale des Finances Publiques
du Pas-de-Calais
Pôle d'évaluation Domaniale du Pas-de-Calais
Immeuble Foch
5 rue du Docteur Brassart
62034 ARRAS cedex
mél. : ddip62.pole-evaluation@dgip.finances.gouv.fr

Le 30 juin 2023

Le Directeur Départemental des Finances
Publiques du Pas-de-Calais

POUR NOUS JOINDRE

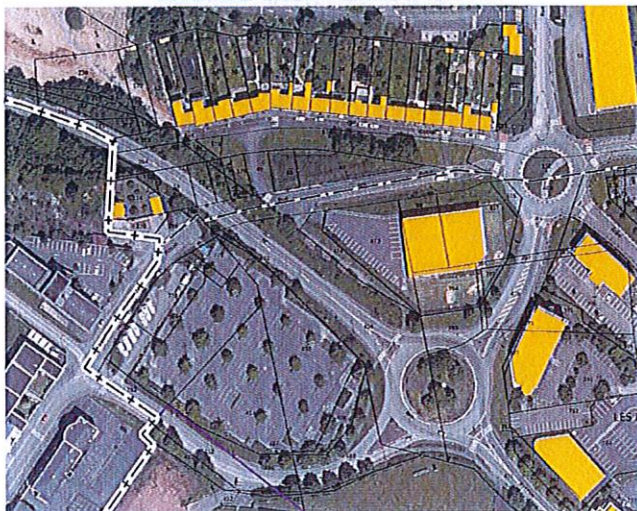
Affaire suivie par : Linda BOTELHO
Courriel : linda.botelho@dgip.finances.gouv.fr
Téléphone : 03 21 21 31 79/06 25 35 24 95

Réf DS: 12582660
Réf OSE : 2023-62753-39951

à
Monsieur le Maire
Mairie de Saint Laurent Blangy
rue Laurent Gers
BP 18 62051 SAINT LAURENT BLANGY cedex

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 :

Rue de la geôle, 62223 SAINT-LAURENT-BLANGY

Valeur :

27 000 €, hors taxes et hors frais assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

Le consultant peut ainsi céder l'immeuble sans justification particulière jusqu'à 24 000 €

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé.

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.

1 - CONSULTANT

Commune de Saint Laurent Blangy
 Affaire suivie par Alain NOLF

2 - DATES

de consultation :	17 mai 2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	02 juin 2023
du dossier complet :	02 juin 2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

cession

3.2. Nature de la saisine

réglementaire

3.3. Projet et prix envisagé

La société LIDL programme le transfert de son actuel magasin de Saint-Laurent-Blangy – rue du Général de Gaulle vers l'actuel site Funny Parc accessible depuis la rue des Rosati (prolongée) à Saint-Laurent-Blangy, élargi à diverses emprises publiques, et implanté au sein du périmètre de l'opération reconnue d'intérêt communautaire « Val de Scarpe 2 » à Saint-Laurent-Blangy.

La société LIDL a présenté à la commune de Saint Laurent Blangy son projet d'opération immobilière, nécessitant des maîtrises foncières auprès de collectivités territoriales (Communauté urbaine d'Arras et Département), ainsi qu'auprès de la commune de Saint Laurent Blangy, qui a recueilli un avis favorable.

Dans ce cadre, et eu égard au projet de renouvellement urbain impactant une partie de la rue du Docteur Mellin à Saint-Laurent-Blangy et contiguë à l'actuel magasin LIDL, la commune de Saint Laurent Blangy a proposé à la SNC LIDL de lui céder les parcelles communales cadastrées AR 174p et AP 616p faisant partie du domaine public demeurant à désaffecter et déclasser.

Ces parcelles font partie de la future assiette foncière affectée à la nouvelle implantation du magasin LIDL (livraison du bâtiment programmée pour 2^e semestre 2025/début 2026).

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le terrain est situé au sud-ouest de la commune, à proximité de l'entrée Nord d'Arras et d'ARTOIS EXPO.

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

Le terrain est situé à proximité des grands axes de circulation, il est desservi par l'ensemble des réseaux et la voirie.

4.3. Références cadastrales

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

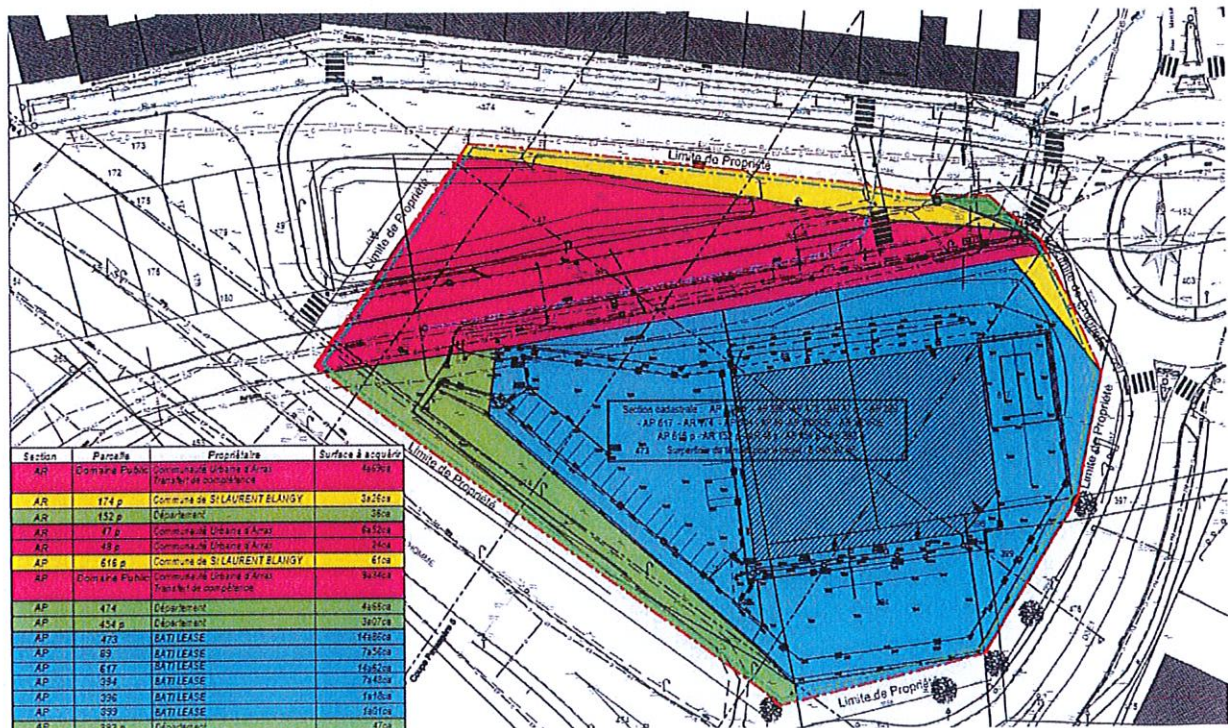
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :				
Commune	Parcelle	Adresse/Lieu dit	Superficie	Nature réelle
SAINT-LAURENT-BLANGY	AP 616p	Rue de la geôle	61 m²	Domaine public à désaffecter et déclasser
	AR 174p		326 m²	
TOTAL			387 m² (sous réserve d'arpentage)	

4.4. Descriptif

Les terrains sont deux bandes de terrain qui sont incluses dans un plus vaste ensemble de terrains d'une contenance totale de 8 043 m² (selon le plan de division fourni) appartenant à la commune de Saint-Laurent-Blangy, à la Communauté Urbaine d'Arras, au Département du Pas-de-Calais et à la société Bâtisease.

La commune a précisé que cette saisine était conjointe et indissociable des saisines du Département et de la Communauté Urbaine d'Arras.

L'estimation sera donc réalisée en prenant en compte la quote-part de chaque propriétaire sur ce vaste terrain.





4.5. Surfaces du bâti

La partie cédée par la commune ne comporte pas de bâti.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

commune de Saint-Laurent-Blangy

5.2. Conditions d'occupation

libre d'occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

AUs (1AUA2) : zone mixte d'urbanisation future présentant des enjeux forts

6.2. Date de référence et règles applicables

sans objet

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

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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Biens non bâtis – valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	urbanisme	prix	Prix/m²	Observations
1	02/12/22	11 ter et 13 boulevard Schuman ARRAS 	AD 684, 101	7 257 m²	UBa+	750 000 € HT	103 € HT	Terrain situé à proximité immédiate de Cité Nature et bénéficiant d'une bonne visibilité. L'acte de vente ne précise pas le projet relatif à l'acquisition.
2	16/12/21	Rue des Rosati ARRAS AE 462, 463, 465, 467, 469, 472, 474, 478 	AE 462, 463, 465, 467, 469, 472, 474, 478, 464, 466, 468, 470, 473, 475, 476, 479, 480 AR 270 sur Saint Laurent Blangy	5 694 m²	UBa+	360 000 € HT	63 € HT	Terrain situé à proximité d'ARTOIS EXPO sur un axe passant mais sans accès direct sur cet axe. Vente pour la construction du siège social du groupe Logista Hometech.
3	10/12/19	Rue du Général Barbot SAINT-LAURENT-BLANGY 	AC 842, 845, 846, 847, 849, 850	4 840 m²	UAb	170 000 € HT	35 € HT	Terrain situé à proximité du centre de la commune ne bénéficiant pas d'une bonne visibilité. Le terrain supportait du bâti à démolir lors de l'acquisition. Vente pour la construction d'un immeuble à usage collectif d'habitation.
4	05/12/18	Avenue Paul Michonneau, Jean Lecanvet et Avenue des Droits de l'Homme ARRAS 	AE 206, 207, 372, 419, 421, 423, 426, 429, 430, 432, 433, 435, 436, 438 à 455, 415, 424, 427, 431, 437	8 805 m²	UBa+	700 000 € HT	80 € HT	Terrain situé à l'entrée Nord d'Arras bénéficiant d'une excellente visibilité. Vente pour la construction d'un immeuble à usage de commerce et de bureaux.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP : néant

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

La recherche a porté sur des cessions de terrains de très grande superficie situés à proximité du terrain à évaluer.

4 cessions ont été trouvées entre 2018 et 2022. On constate que les prix de cession sont très hétérogènes entre 35 et 103 € HT/m².

Le prix dépend essentiellement de la visibilité du terrain, notamment pour un projet à but commercial, et de l'accessibilité depuis les grands axes de circulation.

Le terrain à évaluer bénéficie d'une très bonne visibilité au niveau du rond-point d'ARTOIS EXPO et d'une forme compacte. Il présente cependant une forte déclivité.

Le terme le plus proche est le terme n°2 situé rue des Rosati à ARRAS mais bénéficiant d'une moins bonne visibilité.

Ce terrain souffrait de contraintes particulières :

- un alignement du PLUI sur la RD 260
- une pente naturelle à corriger ou à contourner par la construction d'un bâtiment semi-enterré
- la présence de remblais pollués mis en évidence par une étude géotechnique
- l'obligation de réaliser des fondations spéciales pour pieux compte-tenu de la nature du sous-sol
- l'existence d'une servitude de passage limitant l'accès rue des Rosati à Saint Laurent Blangy

Aucune contrainte particulière n'a été évoquée par le consultant sur ce terrain.

Compte tenu de ces éléments et **en l'absence de projet défini**, il est proposé de retenir une valeur de **70 €/m²** légèrement supérieure au prix de cession du bien précédemment évoqué.

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 **27 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 24 000 € (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.

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 et **sans projet défini**.

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.

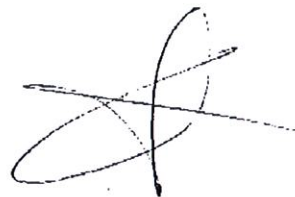
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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,



Linda BOTELHO
Inspectrice des Finances Publiques

Envoyé en préfecture le 12/02/2026

Reçu en préfecture le 12/02/2026

Publié le 13/02/2026

ID : 062-216207530-20260209-D_2026_0209_07-DE



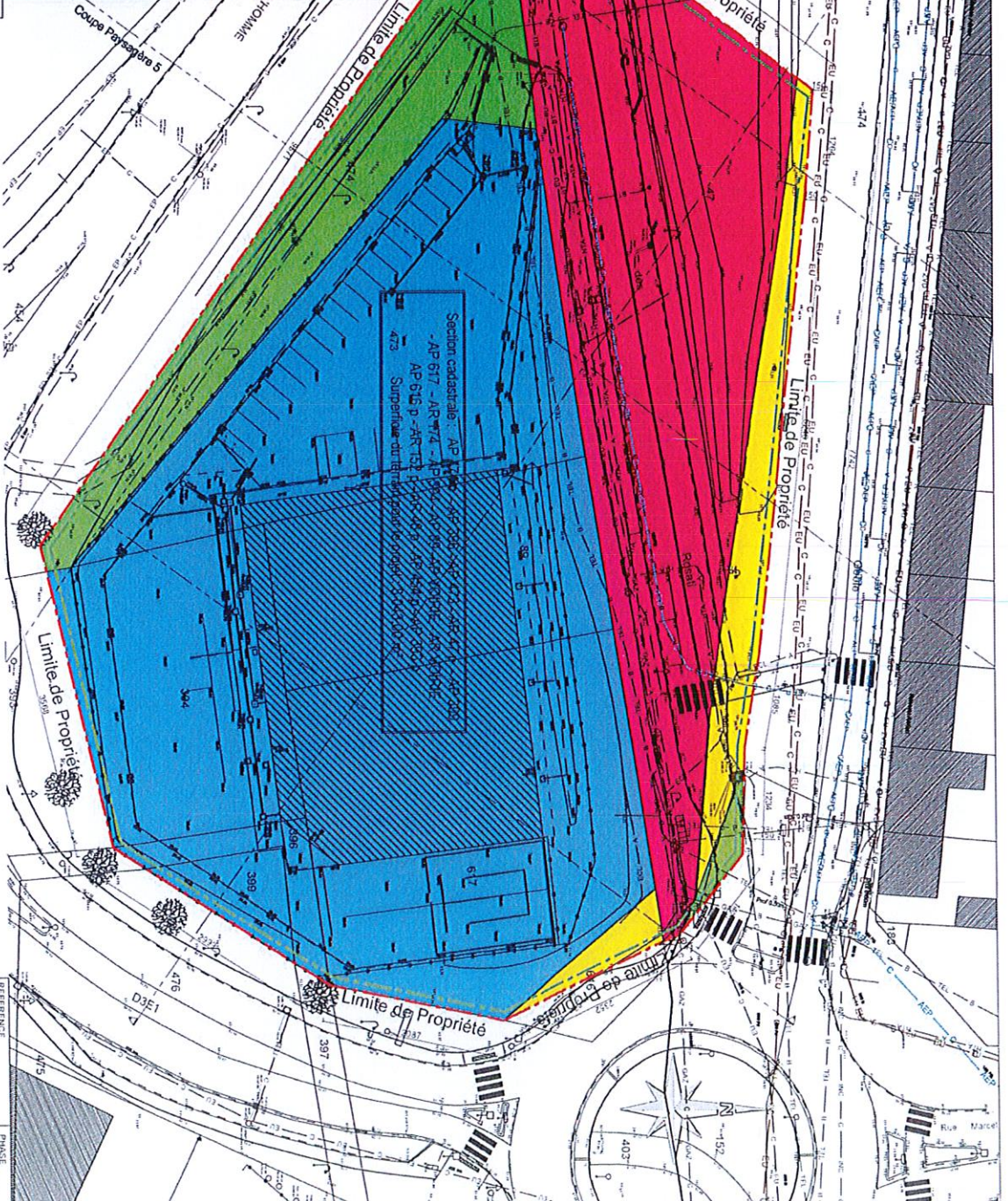
MAGASIN :
LIDL SAINT LAURENT BLANGY
Rue de la Geôle

DI : SNC LIDL
72-92, Avenue R. Schuman
94533 - Rungis Cedex

TYPE MAGASIN
T14 S

PC 2 - Plan de géométrie

Section	Parcelle	Propriétaire	Surface à acquérir
AR	Domaine Public	Commune de St Laurent Blangy	4662ca
AR	174 P	Commune de St Laurent Blangy	3a26ca
AR	152 P	Département	36ca
AR	47 P	Commune Urbaine d'Aras	6a52ca
AR	48 P	Commune Urbaine d'Aras	24ca
AP	616 P	Commune de St Laurent Blangy	61ca
AP	Domaine Public	Commune Urbaine d'Aras	9a38ca
AP	474	Département	4a66ca
AP	454 P	Département	3a07ca
AP	473	BAT LEASE	1a486ca
AP	89	BAT LEASE	7a66ca
AP	617	BAT LEASE	1a462ca
AP	394	BAT LEASE	7a48ca
AP	396	BAT LEASE	7a16ca
AP	399	BAT LEASE	7a07ca
AP	393 P	Département	47ca



REFERENCE
62-1142-2021

DATE
24/03/2023

ESCHILLE
1/500

PHASE
PC 2

INDICE
1

ARCHITECTE

architectoni