Envoyé en préfecture le 26/01/2026
Reçu en préfecture le 27/01/2026
Publié le
ID : 056-215600677-20260122-2026CM22JANV08-DE

GRAND CHAMP

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL SÉANCE DU 22 JANVIER 2026

N°2026-CM22JANV-08

AMÉNAGEMENT – URBANISME - FONCIER : Cimetière - Cession foncière d'un talus empierré à Mme LE GAT et M. LE BOULAIRE, parcelle de 49 m²

Rapporteur : Madame le Maire

L'an deux mil vingt-six, le vingt-deux janvier, le Conseil Municipal de la Commune de GRAND-CHAMP, dûment convoqué par courrier adressé par email en date du 15 décembre, s'est réuni en session ordinaire à la salle polyvalente de la Maison des Solidarités, 12 rue des Hortensias, à GRAND-CHAMP (56390), sous la présidence de Mme Dominique LE MEUR, Maire.

Étaient présents :

Mme Dominique LE MEUR, Maire ; Mme Anne-Laure PRONO, M. André ROSNARHO-LE NORCY, Mme Françoise BOUCHÉ-PILLON, M. Julian EVENO, Mme Fanny LEVEILLÉ-CALVEZ, M. Patrick CAINJO, Mme Michelle LE PETIT, Adjoints ; M. Lionel FROMAGE, M. Serge CERVA-PEDRIN, Mme Armelle LE PRÉVOST, M. Yves BLEUNVEN, Mme Maryse CADORET, Mme Christine VISSET, Mme Marie-Annick LE FALHER, Mme Sylvie LE CHEVILLER, M. David GEFFROY, Mme Sophie BEGOT, M. Frédéric ANDRÉ, M. Éric CORFMAT, M. Mickaël LE BELLEGO, Mme Marina LE CALLONNEC, M. Pierre LE PALUD, Conseillers Municipaux

Absents excusés :

M. Vincent COQUET, Mme Nicole ROUVET, M. Olivier SUFFICE, M. Romuald GALERME, M. Germain EVO

Pouvoir remis :

M. Vincent COQUET à Mme Dominique LE MEUR, Mme Nicole ROUVET à Mme Michelle LE PETIT, M. Romuald GALERME à M. Yves BLEUNVEN, M. Olivier SUFFICE à M. Pierre LE PALUD

Nombre de Conseillers en exercice : 28 – Présents : 23 – Pouvoirs : 4 – Votants : 27

Secrétaire de séance : M. Patrick CAINJO

Madame le Maire expose à l'assemblée que Mme Joëlle LE GAT et M Nicolas LE BOULAIRE, propriétaires de la parcelle n°AB 212 souhaitent clôturer leur terrain et poser un portail d'entrée. Compte tenu de la configuration particulière des lieux, ils souhaitent acquérir le talus empierré et planté faisant partie intégrante de l'enceinte ouest du cimetière. Une rencontre sur site est intervenue le 16 février 2024. La commune a donné un accord de principe qu'il est nécessaire de formaliser.

Un bornage et un plan de division ont été réalisés par QUARTA (pour un montant de 1 794 € TTC), le 10 novembre 2025, et porte sur une surface d'environ 49 m². Cette emprise est constituée d'un talus empierré et planté puis d'une palissade en canisse doublée d'une haie (côté cimetière), le tout constituant la clôture du cimetière en limite ouest. Ce talus planté est difficilement accessible et impossible à entretenir depuis le domaine public.

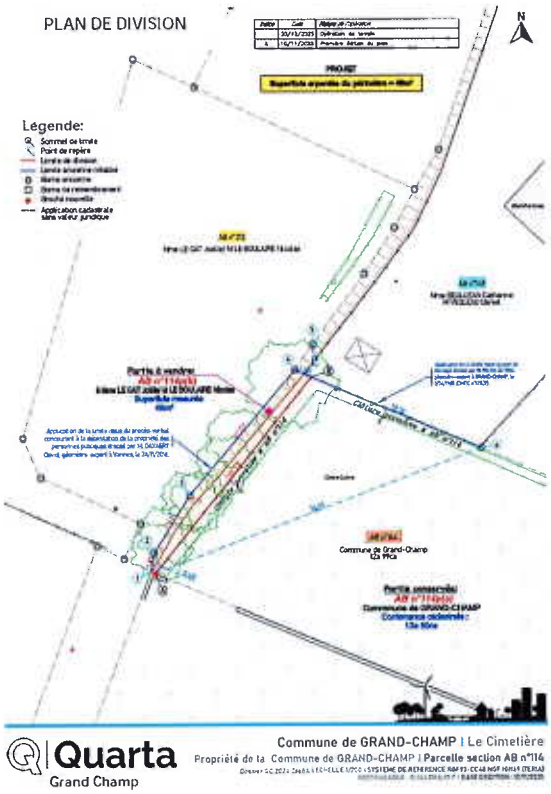
L'estimation des domaines, transmise en date du 12 décembre 2025, porte sur un montant de 1 127 €.

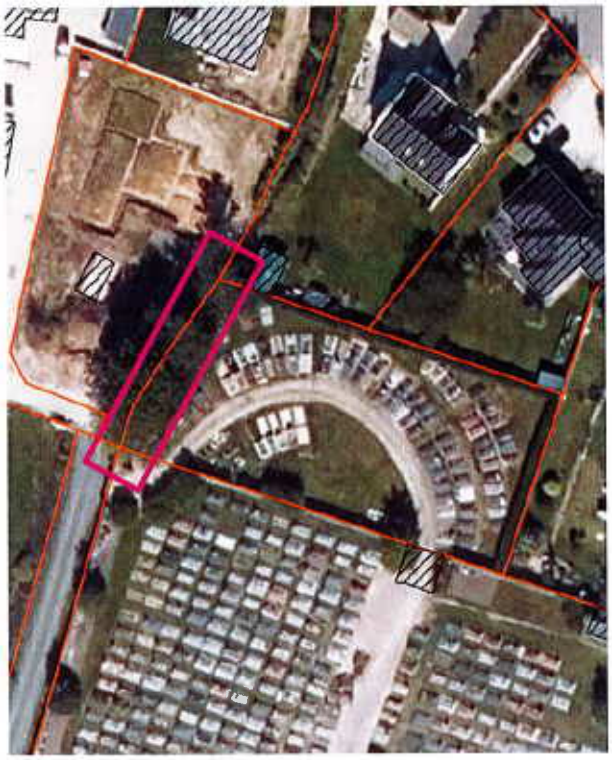
Toutefois, le talus planté sera cédé en l'état et gratuitement et les frais de géomètre et de notaire seront intégralement à la charge de la commune. Ces dispositions particulières et exceptionnelles se justifient par l'absence d'entretien tant du talus que des arbres depuis de nombreuses années. Le talus présente aujourd'hui un état de dégradation avancé avec de nombreuses pierres déjà tombées.

Conformément au PLU, ce talus doit être conservé. Si l'état sanitaire des arbres nécessitait un abattage, une demande préalable au service urbanisme de la commune devrait être déposée proposant leur remplacement.

Envoyé en préfecture le 26/01/2026
Reçu en préfecture le 27/01/2026
Publié le
ID : 056-215600677-20260122-2026CM22JANV08-DE

GRAND CHAMP





VU l'avis des domaines en date du 12 décembre 2025, tel que présenté en annexe ;

VU la délibération n°2026CM22JANV07 constatant la désaffectation et le déclassement de ce foncier ;

VU l'avis FAVORABLE de la Commission « Travaux – Aménagement – Logement – Urbanisme – Patrimoine bâti », réunie le 12 janvier 2026 ;

VU l'avis FAVORABLE de la Commission « Finances – Prospectives – Affaires Générales », réunie le 13 janvier 2026 ;

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés :

Article 1 : VALIDE les conditions de cession de la parcelle AB n°114p(b) d'une surface d'environ 49 m² au profit de Mme Joëlle LE GAT et M. Nicolas LE BOULAIRE telles que présentées ;

Article 2 : PASSE OUTRE l'avis des Domaines rendu le 12 décembre 2025, considérant l'état délabré de ladite parcelle et l'impossibilité d'entretenir depuis le domaine public ;

Article 3 : DIT que l'étude de Maitre Michaud sera chargée de la rédaction de l'acte et que les frais inhérents seront à la charge de la commune ;

Article 4 : AUTORISE Madame le Maire, ou son représentant, à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus,
Pour extrait certifié conforme,

Le Maire,
Mme Dominique LE MEUR

MAIRIE DE GRAND-CHAMP 56 (Morbihan)

Le Secrétaire de séance,
M. Patrick CAINJO

MAIRIE DE GRAND-CHAMP - 56390 GRAND-CHAMP
Tél. : 02 97 66 77 11 / mairie@grandchamp.fr

7302 - SD

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Direction départementale des Finances Publiques du Morbihan

Pôle d'évaluation domaniale

35 Boulevard de la Paix

BP 510

56019 vannes Cedex

Courriel : ddfip56.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Béatrice MOALIC

Courriel : beatrice.moalic@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 02 97 01 51 58

Réf DS:27672059

Réf OSE : 2025-56067-83083-

Le 12/12/2025

Le Directeur départemental des Finances publiques du Morbihan

à

Madame Le Maire de la commune de GRAND-CHAMP

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 : bande de terrain parcelle AB 114p

Adresse du bien : Rue du Général de Gaulle 56390 Grand-Champ

Valeur : **1127 €,** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Organisme : La Commune de GRAND-CHAMP

affaire suivie par :Christian TRAVERT, Directeur Aménagement

Téléphone :02 97 66 76 68

e-mail :amenagement.rp@grandchamp.fr

2 - DATES

de consultation :	12/11/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	12/11/2025

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'une bande de terrain correspondant à un talus Mme LE GAT Joëlle et LE BOULAIRE Nicolas

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

Envoyé en préfecture le 26/01/2026
Reçu en préfecture le 27/01/2026
Publié le
ID : 056-215600677-20260122-2026CM22JANV08-DE

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de GRAND-CHAMP qui comptait 5782 habitants au 1er janvier 2024, se situe dans le département du Morbihan à une vingtaine de kilomètres de Vannes au Nord de la RN 165 .

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

Centre bourg

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
GRAND-CHAMP	AB 114p	Rue du Général de Gaulle	49m²	sol
		TOTAL	49m²	

4.4. Descriptif

Talus boisé de 49 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

La commune de GRAND-CHAMP

5.2. Conditions d'occupation

Evaluation libre d'occupation

6 - URBANISME

Règles actuelles

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de GRAND-CHAMP, dont la dernière procédure a été approuvée le **17/10/2024.**

Droit de préemption urbain

Zone classée **Ubb, Secteur destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat correspondant aux extensions d'urbanisation plus récente en limite avec les zones naturelles ou agricoles**



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

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

Recherche de cessions de parcelles en zone Ubb sur la commune au titre de la période 2023-2025 :

Réf. Cadastrales	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
0214/AB/0140 0214/AB/0150	56	GRAND-CHAMP	17 RUE DES VERGERS	14/06/2024	320	750 000	235,94
0214/AB/0164	56	GRAND-CHAMP	2 RTE DE HARPIO	19/10/2024	960	71 400	238
0214/AB/0167	56	GRAND-CHAMP	[illegible]	04/07/2022	310	73 000	237,40
0214/AB/0167	56	GRAND-CHAMP	[illegible]	24/07/2022	314	75 000	238,85
0214/AB/0167	56	GRAND-CHAMP	[illegible]	04/07/2023	380	87 000	233,33
0214/AB/0191	56	GRAND-CHAMP	[illegible]	03/02/2025	330	78 000	236

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix du m²(€) - Surface utile			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2022	novembre-décembre	233,35	233,35	227,85	238,85
2023	janvier-décembre	226,87	226,67	220,00	233,33
2024	janvier-décembre	232,46	232,46	226,92	238,00
	Synthèse	230,82	230,59	220,00	238,85

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

L'étude de marché permet d'observer un prix moyen et un prix médian arrondi à 230 €/m²

S'agissant d'une bande de parcelle à usage de talus et par conséquent non aménageable, le service du Domaine propose de retenir 10 % de la valeur médiane des termes de comparaison, soit 10 % de 230 € / m² soit 23 €/m²
Soit pour 49 m² : 23€ x 49 = 1127 €

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 **1127€.**

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 1014€.

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.

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.

MAIRIE DE GRAND-CHAMP - 56390 GRAND-CHAMP
Tél. : 02 97 66 77 11 / mairie@grandchamp.fr

Envoyé en préfecture le 26/01/2026
Reçu en préfecture le 27/01/2026
Publié le
ID : 056-215600677-20260122-2026CM22JANV08-DE

**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.

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.

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 Départemental des Finances Publiques et par délégation,

Béatrice MOALIC

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.

Envoyé en préfecture le 26/01/2026
Reçu en préfecture le 27/01/2026
Publié le
ID : 056-215600677-20260122-2026CM22JANV08-DE