

C O M M U N E D E  
**BIÈVRES**

---

DÉLIBÉRATION N°2453 : AUTORISATION DONNÉE A MADAME LE MAIRE DE SIGNER, PAR ACTE AUTHENTIQUE, L'ACQUISITION PAR VOIE DE PREEMPTION D'UN TERRAIN NON BATI, SISE SENTIER DE LA BRETONNIÈRE, A BIEVRES, SUR LES PARCELLES CADASTRÉES SECTION F NUMÉRO 33 ET 34

---

Date de convocation : 27 septembre 2023

**Nombre de conseillers : 27**

- en exercice : 27
- présents : 19
- absents représentés : 7
- absents non représentés : 1
- votants : 26

L'an deux mille vingt-trois, le mardi trois octobre à vingt heures trente, les membres du Conseil municipal de la commune de BIÈVRES, se sont réunis dans la salle du Conseil, sur convocation qui leur a été adressée par le Maire, conformément aux articles L. 2121-11 et L. 2121-12 du Code Général des Collectivités territoriales

**Étaient présents :**

Mme. Anne PELLETIER-LE BARBIER, M. Dan ATLAN, M. Amine PATEL, M. Hubert HACQUARD, Mme Céline MAISONNEUVE, M. Marc LABELLE, Mme. Chehrazade AINSEBA, M. Benoist BERTHIER, M. Denis LENORMAND, Mme. Dorothée BRENEOL, Mme. BOUDY, Mme. Virginie BREC, M. Paul PARENT, M. Philippe BAUD, M. Arnaud DESBOIS, M. Frédéric ELLEBOODE, Mme. Caroline NOGUES, M. Marc SUSPIZE, M. Emmanuel PAYRAUD

**Absents représentés :**

Mme. CURVALE représentée par Mme. Anne PELLETIER-LE BARBIER,  
Mme. Christelle DE BEAUCORPS représentée par M. Céline MAISONNEUVE,  
Mme. Marianne FERRY représentée par M. Amine PATEL,  
Mme. Sophie DUBOIS représentée par Mme. Virginie BREC,  
Mme. Caroline BOUGOT représentée par M. Benoist BERTHIER,  
M. François DEVERNAY représenté par M. Marc SUSPIZE,  
M. Emmanuel MICHAUX représenté par M. Emmanuel PAYRAUD,

**Absent non représenté :**

Mme. Marie BRUCELLE n'a pas été représentée.

Mme Céline MAISONNEUVE a été nommée Secrétaire de séance.

La séance a été déclarée ouverte à 20 heures 30.



---

**DÉLIBÉRATION N°2453 : AUTORISATION DONNÉE A MADAME LE MAIRE DE SIGNER, PAR ACTE AUTHENTIQUE, L'ACQUISITION PAR VOIE DE PRÉEMPTION D'UN TERRAIN NON BATI, SISE SENTIER DE LA BRETONNIÈRE, A BIEVRES, SUR LES PARCELLES CADASTRÉES SECTION F NUMÉRO 33 ET 34**

---

Le Conseil municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 210-1, L. 211-1 et suivants, R. 211-1 et suivants, L. 213-1 et suivants, R. 213-4 et suivants, et L. 300-1,

Vu les délibérations du Conseil Municipal de Bièvres en date des 28 septembre 1989, 6 juin 1991 et 18 octobre 2007 instaurant le Droit de Préemption Urbain simple puis renforcé sur son territoire, et les délibérations des 7 mars 2011 et 15 octobre 2019 modifiant le champ d'application du Droit de Préemption Urbain renforcé,

Vu la délibération du Conseil Municipal de Bièvres n° 2184 en date du 23 juin 2020 donnant délégation au Maire pour exercer, au nom de la Commune, les droits de préemption définis par le Code de l'Urbanisme, en application de l'article L. 2122-22 15° du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Plan local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal du 28 juin 2007, révisé le 7 mars 2011, rectifié le 20 juin 2011, modifié et révisé le 29 mars 2013, rectifié le 7 octobre 2013, modifié les 26 mai et 22 septembre 2015 et rectifié le 16 février 2016, modifié le 03 octobre 2017, révisé le 15 octobre 2019 et rectifié le 21 janvier 2020, mis en compatibilité avec une déclaration de projet le 15 juin 2022,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) n° 091 064 23 1 0038 en date du 7 juin 2023, déposée par Maître Richard DAUVET, notaire, domicilié 8, rue Boutillier à JOUY-EN-JOSAS (78350) reçue en mairie de Bièvres le 12 juin 2023, concernant un terrain non bâti, d'une contenance cadastrale totale de 629 m<sup>2</sup>, cadastré section F n° 33 et 34, sis sentier de la Bretonnière,

Vu la demande de visite du 28 juillet 2023,

Vu l'absence de réponse dans un délai de 8 jours, valant refus tacite de la visite du bien et reprise du délai de préemption pour un mois,

Vu la consultation du pôle d'évaluation domaniale en date du 28 juillet 2023 et l'avis du domaine sur la valeur vénale n° 13532819 en date du 22 août 2023,

Vu la décision du maire n° 2023-52 en date du 1<sup>er</sup> septembre 2023 portant exercice du droit de préemption urbain sur ledit bien, aux prix et conditions mentionnés à la rubrique F de la DIA, à savoir un prix de 20.000,00 € (VINGT MILLE EUROS) réglé comptant à la signature de l'acte authentique,

Vu l'avis de la commission municipale permanente d'urbanisme du 18 septembre 2023,

Considérant que le bien immobilier, objet de la DIA susvisée, est implanté en zone UR du PLU qui correspond aux quartiers dont la forme urbaine dominante est l'habitat pavillonnaire diffus et que

l'objectif pour cette zone est de préserver le patrimoine bâti, le caractère des lieux et la qualité des sites ;

Considérant que le bien est en nature de terrain non bâti, qu'il se trouve dans un environnement urbain préservé, qu'il est desservi par des sentiers non carrossables de type chemin piéton, à l'arrière des quartiers habités du centre-village, dans un ensemble de terrains non bâtis formant un écrin naturel rural et préservé ;

Considérant que, dans sa seconde partie dédiée à l'objectif de préserver l'identité et les qualités du village, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD – pièce n°2 du PLU) prévoit de « *favoriser le développement de la trame paysagère et écologique, notamment en s'appuyant sur une présence végétale importante dans les parties urbanisées ou diffuses.* »

Considérant qu'à ce titre les espaces verts sont autant d'éléments à valoriser et préserver ;

Considérant également que le PADD prévoit de préserver les espaces ouverts d'agrément et de promenade et de favoriser leur « *ouverture sur le village* » notamment par la « *protection de parcs arborés, d'espaces verts intérieurs, de jardins et d'alignements végétaux intéressants.*

*Ces éléments contribuent à la qualité du cadre de vie et participent à la trame verte au sein des parties urbanisées. Ils seront protégés, valorisés et pourront être renforcés par la création de nouveaux espaces verts au sein des quartiers* » ;

Considérant la rareté du foncier disponible sur le territoire communal ;

Considérant le succès des jardins partagés communaux existants dans le centre-village, sis rue de la Fontaine, gérés par l'association « Les Jardins de la Fontaine », et le potentiel de développement de ce type d'activités au sein du village ;

Considérant que la commune de Bièvres souhaite saisir cette opportunité, en vue de réaliser à terme de nouveaux jardins partagés ou vergers, dans l'intérêt général des populations ;

Considérant que, pour l'ensemble de ces raisons, ledit bien représente une opportunité non négligeable pour la Commune en vue de permettre à la fois la mise en valeur du patrimoine non bâti et des espaces naturels, et le développement des loisirs dans une logique de développement durable à proximité immédiate du centre-village ;



APRÈS EN AVOIR DELIBÉRÉ

**Article 1 :** AUTORISE Madame le Maire à signer l'acte authentique d'acquisition des parcelles section F n° 33 et 34 correspondants à deux terrains non bâtis, d'une contenance totale d'environ 629 m<sup>2</sup>, aux prix et conditions prévus au cadre F de la déclaration d'intention d'aliéner n° 091 064 23 1 0038, à savoir au prix de 20 000,00 € (VINGT MILLE EUROS), ainsi que toutes les pièces subséquentes au besoin, étant ici précisé que la Commune s'obligera à émettre le mandat nécessaire pour que ce paiement ait lieu entre les mains du notaire dans les meilleurs délais.

**Article 2 :** DIT que les frais notariés et les frais annexes sont à la charge de la Commune.

DÉLIBÉRATION VOTÉE À L'UNANIMITÉ

Fait à Bièvres, le

**10 OCT. 2023**

Pour extrait conforme,

Anne PELLETIER-LE-BARBIER  
Maire de Bièvres



Direction Générale des Finances Publiques  
Direction départementale des Finances Publiques de  
l'Essonne

Le 22/08/2023

Pôle d'évaluation domaniale  
27, rue des Mazières  
91011 EVRY-COURCOURONNES Cedex  
Courriel : ddvip91.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances  
publiques de

à  
Commune de Bièvres  
Madame le Maire

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Dominique PIERRE-JEAN  
Courriel : dominique.pierre-jean@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone : 01.69.13.83.77

Réf DS:13532819  
Réf OSE : 2023-91064-58885

**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE**

*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 :* Deux parcelles de terrain non constructibles (F n°33 et F n°34)

*Adresse du bien :* Sentier de la Bretonnière SR NO 1 91570 BIEVRES

*Valeur :* **22 600 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Commune de Bièvres

Madame Léa VASSELIN

## 2 - DATES

de consultation :	28/07/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	28/07/2023

## 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 checked="" 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 checked="" 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 Bièvres envisage l'acquisition par exercice du droit de préemption renforcé de deux parcelles de terrain non constructibles.

Le prix indiqué dans la DIA est de 20 000 €.

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

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale



Bièvres est une commune située à quinze kilomètres au sud-ouest de Paris dans le département de l'Essonne en région Île-de-France.

La commune est desservie par la N 118.

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

Les parcelles se situent sentier de la Bretonnière, accessible à partir de la rue Léon Mignotte par la route D 53.

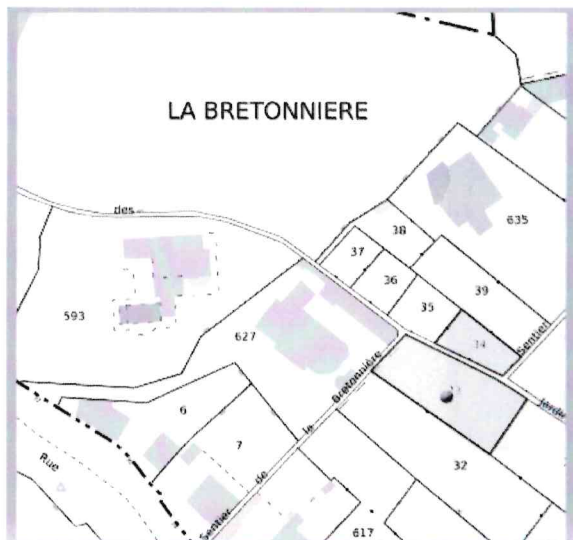
### 4.3. Références cadastrales

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



Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
Bièvres	F n°33	Sentier de la Bretonnière SR NO1	485 m <sup>2</sup>	Terrain non bâti
Bièvres	F n°34	Sentier de la Bretonnière SR NO1	144 m <sup>2</sup>	Terrain non bâti
TOTAL			629 m <sup>2</sup>	

#### 4.4. Descriptif



Les biens sont deux parcelles de terre non contiguës en nature cadastrale de jardins.

#### 4.5. Surfaces du bâti

Sans objet

#### – SITUATION JURIDIQUE

##### 5.1. Propriétaire:

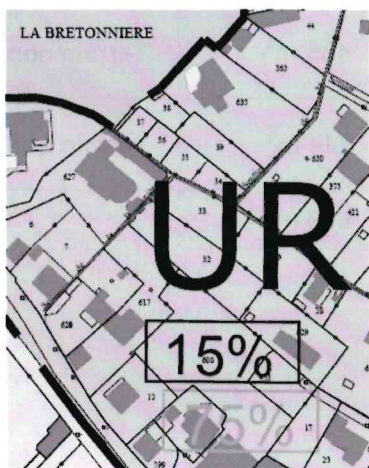
Madame Michelle MIGNOTTE 4 rue Léon Mignotte 91570 BIEVRES.

##### 5.2. Conditions d'occupation

Le bien est libre de toute occupation.

### 6 - URBANISME

#### 6.1. Règles actuelles





Le bien se situe en zone UR du Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération rectificative du conseil municipal du 21/01/2020.

La zone UR regroupe des quartiers dont la forme urbaine dominante est l'habitat pavillonnaire diffus.

Le secteur URn correspond aux espaces urbanisés situés dans le site classé de la vallée de la Bièvre. Des règles différentes, liées à un secteur de plan masse Site classé (pièce n°4.3.2 du Plan Local d'Urbanisme), sont fixées afin de respecter l'environnement naturel et paysager du site.

L'objectif pour cette zone est de préserver le patrimoine bâti, le caractère des lieux et la qualité des sites.

Le bien est soumis au droit de préemption urbain renforcé.

Coefficient d'emprise au sol : 15 %

Coefficient d'espaces végétalisés : 75 %

Sur la constructibilité des terrains :

Les terrains sont non constructibles car non viabilisés et non desservis par une voirie permettant l'accès des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules de sécurité et/ou de ramassage des ordures ménagères.

Source : certificat d'urbanisme n°091064 20 1006 du 10 juillet 2020 concernant cadastrée la parcelle F n°33.



## 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 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

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

Une recherche de terrains de moins de 500 m<sup>2</sup>, a été réalisée sur Bièvres et les communes proches sur la période 2020-2022. Sources : Estimer un bien et BNDP.

Il ressort de l'étude de marché les termes de comparaison suivants :

Terme de comparaison	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	PLU	Adresse	Date mutation	Date de publication	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Nature de bien	Situation locative
1	9104P01 2023P16134	AI 413 AI 407 et AI 401	UR 3 CES 25 % H R+1+c=6m	CHE DES MENUETS – MONTLHERY	15/06/2023	27/06/2023	210	8 000 €	38 €	terrain	Libre
2	9104P01 2023P13937	AE 102	UR 3 CES 25 % H R+1+c=6m + EBC	LE BEL EGOUT – MONTLHERY	16/05/2023	06/06/2023	149	5 000 €	34 €	terrain	Libre
3	9104P01 2023P04616	AD 679	UH 1 CEV 30 % H R+1+c=9 m <sup>2</sup> / DPUR	92 RUE PIERRE BROSSOLETTE – SAINTE- GENEVIEVE- DES-BOIS	16/02/2023	20/02/2023	252	10 000 €	40 €	terrain	Libre
4	9104P01 2023P34564	A 337 A 333	UA ES 30 % H= R+C 4 m	LES PT PRES – SAINT-JEAN- DE- BEAUREGARD	08/11/2022	17/11/2022	101	2 800 €	28 €	terrain	Libre
5	9104P01 2021P14600	AB 357	UR1 CES 35 % CEV 40 %	LES JARDINS DU PILEU 91120 PALAISEAU	19/11/21	06/12/2021	604	20 000 €	33 €	terrain	Libre
6	9104P01 2023P04130	BP 88	UR1 CES 35 % CEV 40 %	LES PETITS MARCHES – PALAISEAU	07/02/2023	14/02/2023	304	16 000 €	53 €	terrain	Libre

Prix moyen 38 €  
Prix dominant 36 €

Sur les termes de comparaison retenus :

Terme n°1 :

A MONTLHERY (ESSONNE) 91310 3 Bis Chemin des Menuets,  
Une parcelle de terrain en nature cadastrale de sol. Le bien est actuellement sans usage particulier.  
L'acquéreur déclare qu'il entend l'affecter à usage de jardin d'agrément.

Terme n°2 :

A MONTLHERY (ESSONNE) 91310 Allée des Cerisiers, Lieu-dit LE BEL EGOUT.  
Une parcelle de terre non viabilisée en nature cadastrale de terre.

Terme n°3 :

A SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS (ESSONNE) 91700 90 Rue Pierre Brossolette.  
Un terrain en nature cadastrale de parc.

Terme n°4 :

A SAINT-JEAN-DE-BEAUREGARD (ESSONNE) 91940 Lieu-dit Les Petits Prés.  
Deux parcelles de terre en nature cadastrale de sol.

Terme n°5:

A PALAISEAU (ESSONNE) 91120 Les Jardins du Pileu.  
Un terrain nu

Terme n°6 :

A PALAISEAU (ESSONNE) (91120), Les Petits Marchés.  
Une parcelle de terrain enclavée. Le BIEN est actuellement affecté à usage de jardin. L'acquéreur déclare qu'il entend l'affecter à usage de jardin.  
Parcelle située entre BP 152 et BP 89 appartenant au même propriétaire (BP 73 maison lot b.)



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

Sans objet

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

Méthode par comparaison directe :

6 termes de comparaison ont été trouvés dans un rayon de 20 km autour du bien à évaluer. Il s'agit de terrains à usage de jardin, non constructibles d'une superficie allant de 101 m<sup>2</sup> à 604 m<sup>2</sup>, libres d'occupation. Le terme n°4 se situe en centre-ville, les autres sont dans des zones d'habitat individuel. Le prix moyen est de 38 € le m<sup>2</sup> et le prix dominant est de 36 € le m<sup>2</sup>.

En l'espèce, pour deux parcelles de 485 m<sup>2</sup> et 144 m<sup>2</sup> situées dans un quartier pavillonnaire, il sera retenu comme valeur de référence le prix dominant issu de l'étude de marché soit **36 € le m<sup>2</sup>**.

La valeur vénale du bien est estimée à : 629 m<sup>2</sup> x 36 € = **22 644 € arrondis à 22 600 €**.

## 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 : **22 600 €**

La valeur vénale est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 24 900 €.

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 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.

*\*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 le Directeur et par délégation,

PIERRE-JEAN Dominique

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.*

