

Direction Générale des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques
d'Indre-et-Loire

Le 20/03/2024

Pôle d'évaluation domaniale

94, Boulevard Béranger
37 032 TOURSLe Directeur départemental des Finances
publiques d'Indre-et-Loire

Courriel : ddfip37.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Gérald ARCHAMBAULT
Courriel : gerald.archambault@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06 35 88 45 22
Réf DS : 12577043
Réf OSE : 2023-36005-37172

Monsieur le Maire de la commune d'Ardentes

LETTRE – AVIS DU DOMAINE

Objet : demande d'évaluation en date du 16/05/2023 en vue d'aliéner une portion de chemin rural au profit d'un riverain

La mairie d'Ardentes souhaite céder une partie du chemin rural n°83 sis au lieu-dit « le Petit Breuil ».

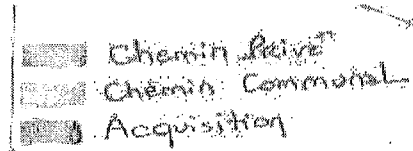
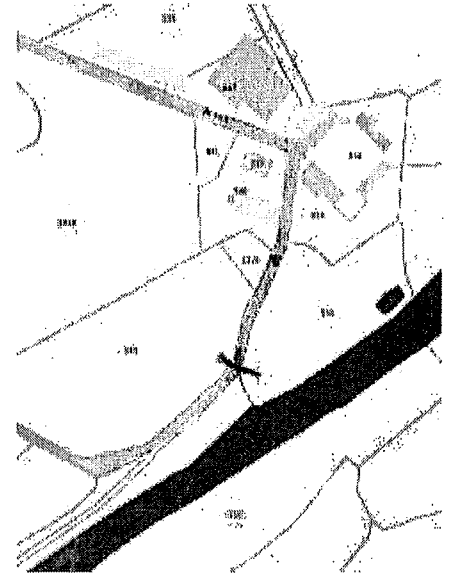
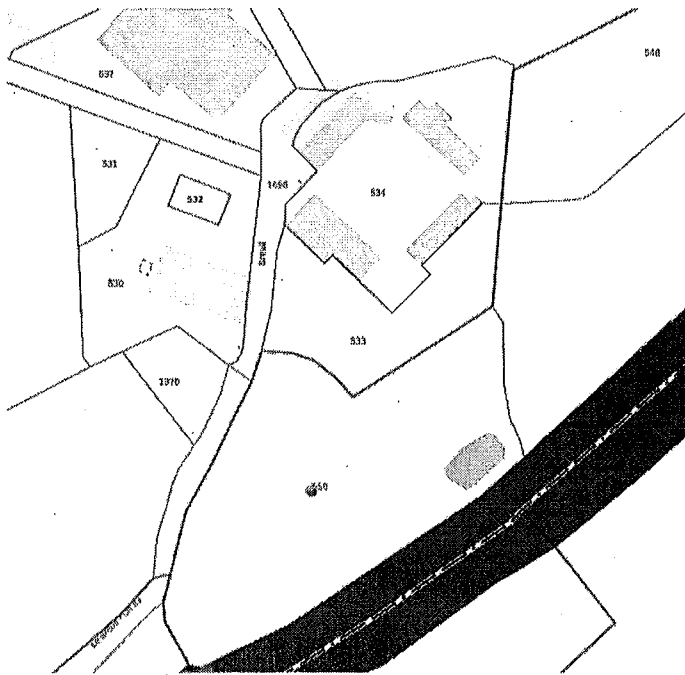
La cession serait réalisée au profit de l'exploitant agricole limitrophe.

Le chemin n'est pas cadastré. Il se situe au sud d'Ardentes au du lieu-dit le Petit Breuil. Il dessert diverses propriétés privées et permet de rejoindre les bords de l'Indre.

L'emprise à céder est d'une superficie d'environ 582 m² selon le consultant. Selon les vues disponibles via internet, elle est en nature de terre avec une bande herbeuse au centre. Elle dessert uniquement la ferme du Petit Breuil.

Emprise cédée





Le chemin est classé en zone A (4%) et en zone Nv (96%) au PLUi de Châteauroux Métropole approuvé le 13/02/2020 et modifié le 10/03/2022.

La zone A correspond aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone Nv correspond aux vallées humides (de l'Indre, de la Bouzanne et de la Ringoire notamment).

Afin de déterminer la valeur vénale du bien à évaluer, il a été recherché des cessions de terres agricoles et de prés sur la commune d'Ardentes et les environs, pour la période comprise entre février 2022 et décembre 2023. Des ventes identifiées, il résulte une valeur moyenne de 1,19 €/m² et une valeur médiane de 0,96 €/m².

S'agissant d'un chemin carrossable, il est proposé de retenir la valeur moyenne de 1,19 €/m².

Ainsi, la valeur vénale de la portion du chemin rural n°83 à céder, retenue pour 582 m², est estimée à 692,58 € (1,19 €/m² x 582 m²), arrondie à **690 €**.

Cet avis est valable pour une durée de 24 mois.

Le consultant peut toujours vendre à un prix plus élevé sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale ou s'affranchir de la valeur par une délibération pour vendre à un prix plus bas.

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.

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.

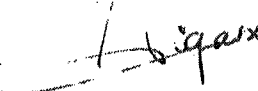
Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

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,



Anne VIGNAUX

La responsable du Pôle d'Evaluation domaniale

