République Française

Délibération n°2023-202 du 23/11/23

Le jeudi 23 novembre 2023, le Conseil communautaire de Châteauroux-Métropole, qui s'est réuni en séance ordinaire et publique à la Mairie dans la salle habituelle de ses séances, par convocation en date du 15 novembre 2023 et sous la Présidence de M. Gil AVÉROUS, Président, a délibéré.

Présents (46) : M. Gil AVÉROUS, Mme Chantal MONJOINT, M. Jean-Yves HUGON, Mme Catherine RUET, M. Roland VRILLON, Mme Florence PETIPEZ, M. Brice TAYON, Mme Imane JBARA-SOUNNI, M. Philippe SIMONET, Mme Stéphanie GALOPPIN, Mme Christine DAGUET, M. Denis MERIGOT, Mme Monique RABIER, Mme Catherine DUPONT, M. Dominique TOURRES, M. Charles-Henri BALSAN, M. Eric CHALMAIN, Mme Liliane MAUCHIEN, M. Michel GEORJON, Mme Nahima KHORCHID, M. Tony IMBERT, M. Maxime GOURRU, M. Gilles CARANTON, Mme Sabine DESMAISON, M. Didier BARACHET, M. Marc FLEURET, Mme Delphine GENESTE, M. Fabien BISTON, Mme Marie SALLÉ, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Danielle FAURE, M. Christian BARON, M. Marc DESCOURAUX, M. Jacques BREUILLAUD, M. Didier DUVERGNE, Mme Danielle DUPRÉ-SÉGOT , M. Bruno PALLEAU, Mme Valérie LEGRÉSY, M. Jean-Michel FORT, M. Olivier VIGNAU, M. Gilbert BLANC, M. Ludovic RÉAU, Mme Brigitte VOITIER, M. Henri LORY, M. Philippe GUERINEAU, M. François JOLIVET.

Délibération affichée et exécutoire le : 27/11/2023

Excusé(s) (7) : Mme Christelle PALLEAU. Mme Frédérique GERBAUD ayant donné procuration à M. Jean-Yves HUGON, M. Stéphane ZECCHI ayant donné procuration à Mme Chantal MONJOINT, M. Damien NOEL ayant donné procuration à Mme Florence PETIPEZ, Mme Alix FRUCHON ayant donné procuration à Mme Christine DAGUET, Mme Pascale BAVOUZET ayant donné procuration à M. Didier DUVERGNE, Mme Martine LACOTTE ayant donné procuration à M. Christian BARON.

20 : Acquisition de la parcelle cadastrée ZX 96 lieudit ' Les Rocheforts ' - Commune de Déols

Dans le cadre de la protection de la ressource en eau potable, Châteauroux Métropole se porte acquéreur depuis plusieurs années des parcelles comprises dans le périmètre de protection rapproché des captages de Montet et Chambon à Déols.

Après négociation, un accord est intervenu avec l'indivision Goujon pour l'acquisition d'une parcelle de terre cadastrée ZX 96 à Déols, d'une surface de 8 367 m², au prix de 5 000 € libre d'occupation.

Vu l'avis du pôle d'évaluation domaniale en date du 18 août 2023 ;

Vu l'intérêt pour la collectivité de disposer d'une maitrise foncière cohérente dans ce secteur sensible ;

Il est proposé au Conseil communautaire :

- D'approuver l'acquisition de la parcelle cadastrée ZX 96 lieudit « Les Rocheforts » à Déols,

appartenant à l'indivision Goujon, au prix de 5 000 € ;

- D'autoriser le Président, ou son représentant, à signer tout acte à intervenir en ce sens.

Sans discussion, le Conseil communautaire approuve le rapport à l'unanimité .

Le Président,

M. Gil AVÉROUS

Le Secrétaire de séance

M. Didier BARACHET

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

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

Pôle d'évaluation domaniale d'Indre-et-Loire

94 Boulevard Béranger
37000 TOURS

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Gérald ARCHAMBAULT
Courriel : gerald.archambault@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06 35 88 45 22

Réf DS:126227059
Réf OSE : 2023-36063-40798

Le 18/08/2023

Le Directeur départemental des Finances publiques d'Indre-et-Loire

à
Monsieur Gil AVÉROUS
Président de Châteauroux Métropole

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 : Terres agricoles

Adresse du bien : Lieu-dit les Rocheforts - Route de Beaumont 36130 Déols

Valeur : 5 690 € HT

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame Flore VÉTELÉ, responsable service foncier

vos références :PPC_ZX96_Goujon

2 - DATES

de consultation :	22/05/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	22/05/2023

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

Châteauroux Métropole envisage d'acquérir une parcelle de 8 367 m², sise au lieu-dit les Rocheforts, route de Beaumont à Déols. Cette acquisition entre dans le périmètre rapproché des captages d'eau potable de Mont et Chambon déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 12 juillet 2016.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

4.1. Situation générale

Déols est une commune urbaine située dans le département de l'Indre, dans la région naturelle de la Champagne berrichonne, à 2 km de Châteauroux. En 2018, la population de Déols était estimée à 7 559 habitants. La commune avait une densité de population de 237,9 habitants par km² pour 31,77 kilomètres carrés de superficie. Cette commune avait donc l'une des densités de population les plus élevées du département de l'Indre.

Avec près de 3 890 logements et environ 7 560 habitants répartis sur 31,77 km², Déols a une densité de population de 238 hab/km² et une densité résidentielle de 1 log/ha. Elles sont toutes deux supérieures à celles du département (moins d'un logement par hectare et 33 habitants/km²).

Parmi les logements de Déols, on trouve une grande majorité de maisons (80,8 %). Ce sont essentiellement des maisons familiales de 4 pièces (30,6 % du nombre total de maisons) ayant une superficie généralement comprise entre 80 et 100 m². On trouve également de nombreuses maisons de 5 pièces (20,4 %). Moins nombreux (707), les appartements y sont principalement composés de 3 pièces. Leur surface moyenne est le plus souvent comprise entre 60 et 80 m². Par ailleurs, on peut remarquer que les logements de la commune ont majoritairement été construits entre 1971 et 1990.

On dénombre une plus grande part de propriétaires que de locataires à Déols. Environ 65,6 % des résidences principales sont occupées par des propriétaires pour 34,4 % occupées par des locataires (dont 1,3 % à titre gracieux). Parmi les habitations de la ville, 1,7 % sont des résidences secondaires, 8,2 % des logements vacants et il y a 90,1 % de résidences principales. Les logements sociaux forment quant à eux 18,4 % des habitations. La plupart des 3 510 ménages de la commune ont emménagé depuis 30 ans ou plus.

Déols dénombre, au total, 4 604 foyers fiscaux. Près de 49,4 % de ceux-ci ne sont pas imposables. Ce chiffre est légèrement plus faible que celui du département qui est de 54,1 %. Le revenu médian des ménages fiscaux se chiffre à 21 350 € annuels, soit 980 € de plus que celui de l'Indre. Par foyer fiscal, les habitants de Déols s'acquittent en moyenne d'un impôt sur le revenu de 999 €. Ce dernier est donc plus important que celui de l'Indre qui s'élève à 945 €. D'autre part, 41,2 % des foyers déclarent percevoir une pension ou une retraite.

Les foyers fiscaux déclarant un revenu fiscal de référence au-dessous de 50 000 euros paient environ 47,5 % du montant total de l'impôt sur le revenu de cette municipalité. La contribution des foyers ayant un revenu annuel supérieur à 100 000 euros est de 16,5 % de l'impôt net de la ville.

Déols est une ville étape qui mène de Vézelay à Saint-Jacques-de-Compostelle.

Son territoire est accessible par de nombreuses routes départementales (D 64, D 80, D 151, D 920, D 925 et D 956), par l'autoroute A 20 via l'échangeur n°12. Il est arrosé par les rivières « L'Indre » et « La Ringoire ». Il abrite enfin l'aéroport international de Châteauroux-Centre qui était le quatorzième aéroport de France en volume en 2018. Il s'agit également du 1er site européen d'entraînement des pilotes aux procédures de décollage et d'atterrissage et consacre aussi une partie de son activité au fret aérien. Par contre, la commune ne dispose plus de gare ferroviaire actuellement.

Côté équipement public, le centre national de tir sportif (CNTS) génère une activité économique non négligeable grâce à l'accueil des premiers championnats du monde en 2017 et de milliers de tireurs tout au long de l'année. Cette infrastructure a été retenue pour accueillir des épreuves de tir lors des prochains Jeux Olympiques de Paris 2024.

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

Le bien à évaluer est accessible par la route de Beaumont.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Déols	ZX 96	Lieu-dit les Rocheforts - Route de Beaumont	8 367 m²	Terre
		TOTAL	8 367 m²	Terre

4.4. Descriptif

Le bien n'a pas été visité par le service. Le descriptif émane des éléments d'informations présents dans la demande du consultant .

Il s'agit d'une parcelle cadastrée ZX 96, quasi rectangulaire, en nature de terre, accessible par la route de Beaumont. C'est une parcelle de prairie libre de location.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Le bien à évaluer appartient à l'indivision Goujon.

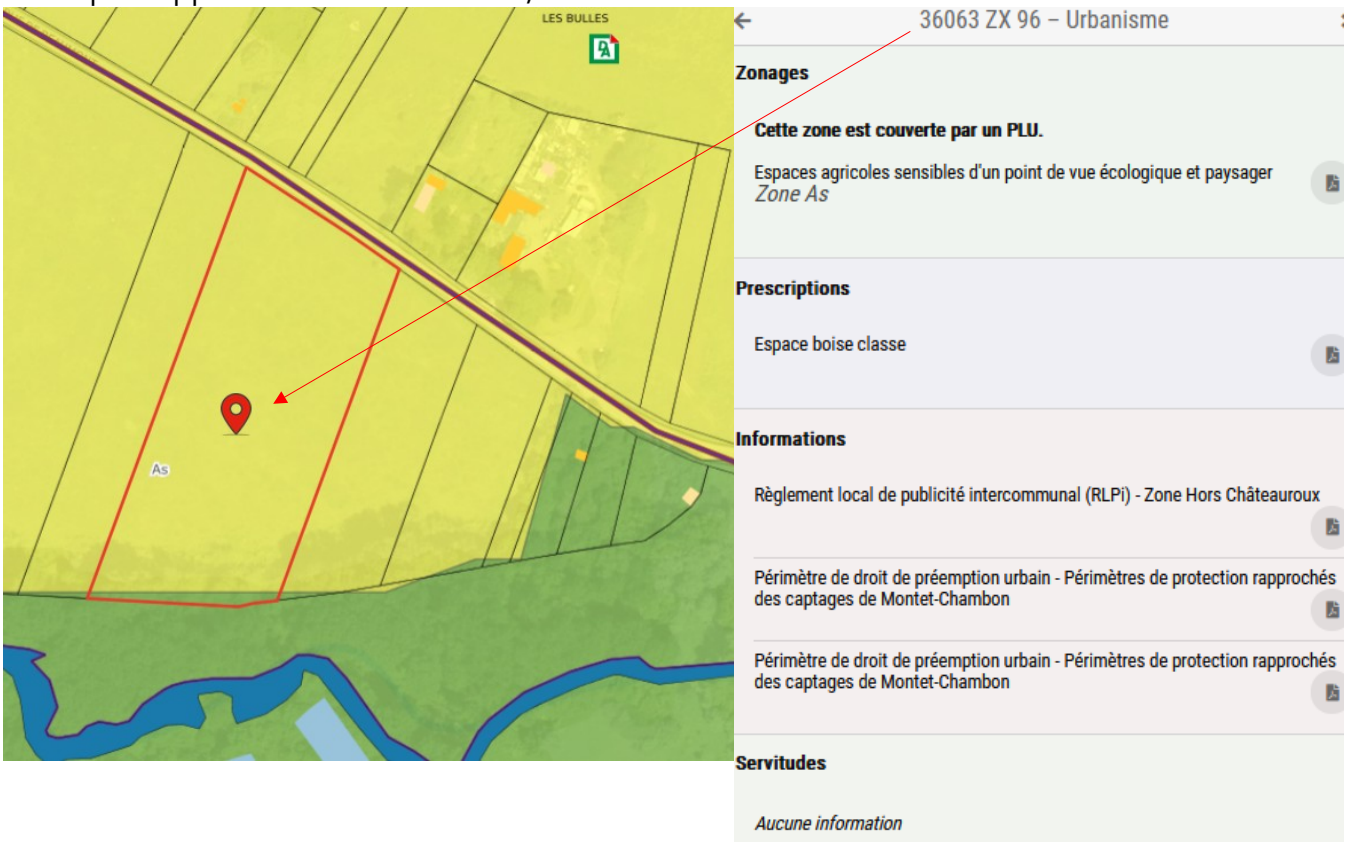
5.2. Conditions d'occupation

La parcelle est évaluée libre de toute occupation.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Le bien à évaluer est en zone classée As, espaces agricoles sensibles d'un point de vue écologique et paysager en application du Plan local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Châteauroux Métropole approuvé le 13 février 2020, modifié le 11 mars 2022.



6.2.Date de référence et règles applicables

Déols est couverte par le plan local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Châteauroux Métropole approuvé par délibération du conseil communautaire le 13 février 2020, modifié le 11 mars 2022.

IV.1 LE SECTEUR A

NB : Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones figurant de la page 15 à la page 28.

La zone **A** correspond aux espaces agricoles ayant un potentiel agronomique, biologique ou écologique. Elle est prioritairement destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à sa diversification. Elle comprend :

- **un secteur As**, qui correspond aux terres agricoles sensibles d'un point de vue écologique et paysager (abords des réservoirs de biodiversité, entrées de ville, etc.),

- **un secteur Axc**, qui correspond aux sites accueillant des activités d'extraction et/ou de dépôts de matériaux du sol (sites présents sur Saint-Maur, le Poinçonnet et Mâron).

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR A

L'activité agricole est une force économique du territoire, notamment du fait de la qualité agronomique des sols et de la topographie, encline au développement de l'activité. Celle-ci a façonné différemment le territoire, entre prairies de Brenne et grandes cultures de la Champagne Berrichonne. Le règlement vise à accompagner l'évolution de l'activité agricole. La pérennité et le développement des sites d'exploitation, la diversification de l'activité agricole, sont facilités par le règlement du PLUi.
Un secteur As a été créé visant la prise en considération de la qualité de certaines entrées de ville à préserver en restreignant les possibilités de construire à des fins agricoles.

_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Le présent article a pour objectif de limiter les conflits d'usage en restreignant les destinations et usages du sol non compatibles avec la vocation agricole de la zone ainsi réglementée.

A noter que l'article L311-1 du code rural et de la pêche maritime indique que « *sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles* ».

A l'inverse de la logique qui prévaut en zones U et AU, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites dans l'ensemble de la zone A. Seules sont autorisées ou autorisées sous conditions celles marquées par un V ou V*, contrairement à celles signalées par le symbole X qui sont donc interdites.

	A	As	Axc
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
Exploitation agricole	V	V*	X
** Uniquement s'il s'agit de constructions de type serres démontables, tunnels plastiques, etc.*			
Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	V*	V*	X
** Lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages*			
HABITATION			
Les logements	V*	V*	X
Ils doivent répondre à l'une des conditions suivantes : ** Il s'agit d'un logement de fonction destiné à l'exploitant agricole sous réserve de la nécessité de sa présence permanente. Il sera implanté à proximité immédiate des bâtiments existants.* ** Il s'agit d'extension(s). Elles sont autorisées, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, sous réserve qu'elles répondent (toutes extensions cumulées) à au moins une des conditions suivantes :* *> avoir une emprise au sol de moins de 40 m²* *> représenter moins de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.* ** Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente.*			

Hébergement	V*	V*	X
** Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente.*			
Les annexes à l'habitation	V*	V*	X
** Elles sont autorisées en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, sous réserve d'être situées à moins de 20 mètres de la construction principale et qu'elles répondent (toutes annexes cumulées) à l'une des conditions suivantes :* *- avoir une emprise au sol de 50 m² maximum,* *- représenter moins de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.*			
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES			
Restauration	V*	V*	X
** Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente.*			
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	V*	X
** Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente.*			
Hébergement touristique et hôtelier	V*	V*	X
** Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente.*			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL			
Les CUMA agréées	V	X	X
Les réseaux (canalisations, bassins…), les ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit) et les ouvrages liés aux infrastructures routières, ferroviaires, fluviales, canaux ou autres	V	V	V
Les installations et aménagements liés à la gestion des milieux (chemins, objets mobiliers…) et rendues indispensables en raison de la fréquentation du public (sanitaires, postes de secours…)	V	V	V
Les installations de production d'énergies renouvelables	V*	X	V
** Elles doivent répondre à l'ensemble des conditions suivantes :* *- Elles doivent être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,* *- Elles doivent avoir un intérêt collectif,* *- Elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*			
Les affouillements et exhaussements du sol	V*	V*	V
** Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :* *- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation d'une extension, drainage agricole, etc.),*			

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

La valeur vénale des biens sera déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective de 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

Il a été recherché, à partir des applicatifs informatiques disponibles, des ventes de parcelles en nature de terre ou de jardin, sur la période du 04/2019 au 04/2023, à Déols, d'une superficie supérieure à 900 m², en zone AS.

Termes	Ref. Cadastrales	Urbanisme	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Observations
1	63//ZP/ 157//241//147	As :Espaces agricoles sensibles d'un point de vue écologique et paysager	DEOLS	LES BULLES	03/04/2019	40888	26 546	0,65	Acquisition Châteauroux Métropole auprès de particuliers de diverses parcelles de terre qui figurent dans le périmètre de protection rapprochée des captages en eau destinée à l'alimentation humaine dits de « Montet » et « Chambon »
2	63//ZP/67//	As :Espaces agricoles sensibles d'un point de vue écologique et paysager	DEOLS	GRANDES PIERRES FOLLES	10/01/2020	913	1 000	1,10	Acquisition Châteauroux Métropole auprès de particuliers d'une parcelle de jardin qui figure dans le périmètre de protection rapprochée des captages en eau destinée à l'alimentation humaine dits de « Montet » et « Chambon »
3	63//ZP/151//	As :Espaces agricoles sensibles d'un point de vue écologique et paysager	DEOLS	LES BULLES	28/07/2020	4000	2 500	0,63	Acquisition Châteauroux Métropole auprès de particuliers d'une parcelle qui figure dans le périmètre de protection rapprochée des captages en eau destinée à l'alimentation humaine dits de « Montet » et « Chambon »
4	63//ZP/153//	As :Espaces agricoles sensibles d'un point de vue écologique et paysager	DEOLS	LES BULLES	30/04/2021	3510	2 000	0,57	Acquisition Châteauroux Métropole auprès de particuliers d'un terrain qui figure dans le périmètre de protection rapprochée des captages en eau destinée à l'alimentation humaine dits de « Montet » et « Chambon »
5	63//ZP/202//	As :Espaces agricoles sensibles d'un point de vue écologique et paysager	DEOLS	PETITS MAUSSANTS	03/06/2021	2264	1 600	0,71	Acquisition Châteauroux Métropole auprès de particuliers d'une parcelle de jardin qui figure dans le périmètre de protection rapprochée des captages en eau destinée à l'alimentation humaine dits de « Montet » et « Chambon »
6	63//ZP/40//	As :Espaces agricoles sensibles d'un point de vue écologique et paysager	DEOLS	GRANDES PIERRES FOLLES	01/10/2021	1200	1 150	0,96	Acquisition Châteauroux Métropole auprès de particuliers d'un terrain qui figure dans le périmètre de protection rapprochée des captages en eau destinée à l'alimentation humaine dits de « Montet » et « Chambon »
							Moyenne	0,77	
							Dominante	0,68	

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

L'analyse des six termes de référence montre que tous les termes sont des acquisitions par Châteauroux Métropole auprès de particuliers de parcelles en nature de terre ou de jardin à Déols dans le même secteur selon le plan local d'urbanisme intercommunal.

Aucun terme ne dispose de la même superficie que le bien à évaluer.Les trois termes figurant à l'adresse « Les Bulles » sont proches du bien à évaluer.

La moyenne et la médiane sont respectivement de 0,77 €/m² et de 0,68 €/m². Le prix médian sera retenu, soit 0,68 €/m², puisque la majorité des termes de comparaison dispose d'une superficie inférieure à celle du bien à évaluer.

Sur cette base, la valeur vénale de la parcelle cadastrée ZP 96, sise au lieu-dit les Rocheforts , route de Beaumont à Déols, est donc estimée à 5 689,56 € /m² (0,68 €/m²x 8 367 m²) arrondis à 5 690 €.

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 **5 690 €.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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 24 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.*

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,

Eric RAIMBAULT
Responsable du Pôle Gestion Publique

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.

Mr GOUSON André
120 Impasse des Champs Mugnier
74 800 ETEAUX

Ref : 2023 - 1098
objet : terrain PPC

Eteaux le 19 Septembre 2023

Mr le Président de Châteauroux Métropole

Suite à votre courrier du 11 Septembre 2023, je donne mon accord pour la vente de la parcelle ZX 96 d'une surface de 8367 m² située rue de Beaumont, lieu dit les Rochefords à Déols 36 130, au prix de 5 000 Euros.

Veuillez agréer, Monsieur le Président l'expression de mes salutations distinguées.

Mr GOUSON André

N Christian

ne

Montierchaume, le 23 septembre 2023

onsieur le President de Châteauroux Metropole.

otre courrier en date du 11 septembre 2023
ccord pour la vente de la parcelle
superficie de 8367 m² située rue de
it les Rocheforts à Déols au prix de

eer, Monsieur le président l'expression
ois distinguées

W GINETTE

uclun

1098

Déols le 18 09 2023

PC

eur le président de Châteauroux métropole

otre courrier en date du 11 septembre 2023,
cord pour la vente de la parcelle ZX96
3367 m² située rue de Beaumont,
forts à Déols au prix de 5000 €
ie d'agréer, Monsieur le Président
mes salutations distinguées.

J Jouyoux

OBIN Nichelle

S

098

Déols, le 18.09.2023

PPC

ieur le Président de Châteauroux métropole

te courrier du 11 septembre 2023, je
d pour la vente de la parcelle ZX 96
de 3367 m² située rue de Beaumont,
e forts à Déols au prix de 5000 €

ier Monsieur le président l'expression de
distinguées

Noël Robin

GOUJON . BERGER Catherine
Impasse de la Touche
Le Poinsonnet

2023 - 1098
Terrain PPC

Le Poinsonnet 23 septembre 2023

Monsieur le Président de Châteauroux Métropole

ite à votre courrier en date du 11 septembre 2023
ne mon accord pour la vente de la parcelle
, d'une surface de 8367 m², située rue de
nt, lieudit les Rochefort à Déols au prix de

eilleg agréer, Monsieur le Président
pression de mes salutations distinguées.

Berger

PPC Déols – Projet d'acquisition de la parcelle ZX 96

Parcelle à acquérir

Patrimoine Châteauroux Métropole

Patrimoine Ville de Châteauroux