



**CHÂTEAUROUX  
MÉTROPOLE**

Le mardi 9 avril 2024, 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 28 mars 2024 et sous la Présidence de M. Gil AVÉROUS, Président, a délibéré.

Présents (43) : 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, Mme Alix FRUCHON, M. Gilles CARANTON, M. Didier BARACHET, Mme Pascale BAVOUZET, 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, Mme Danielle DUPRÉ-SÉGOT, M. Bruno PALLEAU, Mme Valérie LEGRÉSY, M. Gilbert BLANC, M. Ludovic RÉAU, Mme Brigitte VOITIER, Madame Coralie BRUNET, M. Philippe GUERINEAU, M. David NAVARRO.

Délibération affichée et  
exécutoire le :10/04/2024

Excusé(s) (10) : Mme Frédérique GERBAUD, M. Stéphane ZECCHI, Mme Christelle PALLEAU, M. François JOLIVET, Monsieur Jean François MORIN. M. Damien NOEL ayant donné procuration à M. Tony IMBERT, Mme Sabine DESMAISON ayant donné procuration à M. Didier BARACHET, M. Jean-Michel FORT ayant donné procuration à Mme Valérie LEGRÉSY, M. Olivier VIGNAU ayant donné procuration à Mme Stéphanie GALOPPIN, M. Henri LORY ayant donné procuration à M. Gilbert BLANC.

## **21 : Acquisition de la parcelle cadastrée ZP 223 - lieudit "Petits Maussants" - 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 Lacelle pour l'acquisition d'une parcelle cadastrée ZP 223 à Déols, d'une surface de 1 078 m<sup>2</sup>, au prix de 700 € libre d'occupation.

Vu l'avis du pôle d'évaluation domaniale en date du 15 janvier 2024 ;

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

Il est proposé au Conseil communautaire :

- d'approuver l'acquisition de la parcelle cadastrée ZP 223 lieudit « Petits Maussants » à Déols, appartenant à l'indivision Lacelle, au prix de 700 €,
- 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. Marc DESCOURAUX



**Madame Marie-Noëlle Messaoudene**  
marienoelle.messaoudene@gmail.com

***Le Maire, Président de Châteauroux Métropole***  
***Vice-président du Département de l'Indre***

DGA Aménagement et Equipements publics  
Direction Aménagement, Urbanisme et Habitat  
Contact : Flore Vételé  
Courriel : flore.vetele@chateauroux-metropole.fr  
Réf. : 2024-133  
Objet : parcelle PPC

Madame,

Par e-mail du 26 décembre dernier, vous avez informé mes services de votre souhait de vendre la parcelle cadastrée ZP n°223 sur la commune de Déols, d'une surface de 1 078 m<sup>2</sup>.

Cette parcelle étant comprise dans le périmètre de protection rapproché des captages d'eau potable de Montet et Chambon, je vous informe de l'intérêt de la collectivité et vous propose une acquisition au prix de 700 € libre d'occupation.

Je vous remercie de me faire connaître la suite que l'indivision souhaite donner à ce projet.

Dans l'attente, mes services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de ma considération distinguée.

**Zimbra****flore.vetele@chateauroux-metropole.fr**

---

**Parcelle PPC**

---

**De :** Marie Messaoudene <marienoelle.messaoudene@gmail.com>

jeu., 15 févr. 2024 17:05

**Objet :** Parcelle PPC**À :** flore vetele <flore.vetele@chateauroux-metropole.fr>

Madame,

Je vous informe que mes sœurs et moi sommes d'accord pour la vente de la parcelle cadastrée ZP 223 située à Déols pour la somme de 700€.

Je vous remercie de nous tenir au courant des suites ainsi qu'à notre notaire :

Maître Stéphane VERLET

4 bis rue Molière 36004 Châteauroux

Tel : 02 54 22 52 97

E-mail : [stephane.verlet@notaires.fr](mailto:stephane.verlet@notaires.fr)

Cordialement

Colette SARACHMANN. Chantal BOUTIN. M.Noëlle MESSAOUDENE.

---

Zimbra

flore.vetele@chateauroux-metropole.fr

---

**TR: Fwd: Parcelle PPC**

---

**De :** Colette SARACHMANN <colette.sarachmann@orange.fr>

ven., 16 févr. 2024 10:53

**Objet :** TR: Fwd: Parcelle PPC 1 pièce jointe**À :** flore vetele <flore.vetele@chateauroux-metropole.fr>**Cc :** marienoelle messaoudene <marienoelle.messaoudene@gmail.com>, bochantal@wanadoo.fr**Répondre à :** Colette SARACHMANN <colette.sarachmann@orange.fr>

Bonjour Madame,

Je fais suite au mail de ma sœur, Marie-noëlle Messaoudene, datant d'hier pour vous informer de ma confirmation de vendre la parcelle ZP 223 à située à Déols pour la somme de 700 euros.

Je vous remercie par avance de bien vouloir accuser réception de mon mail ainsi que de ma demande.

Je reste à votre disposition au besoin,

Cordialement,

Colette Sarachmann

mail transféré

-----

**De :** Marie Messaoudene <marienoelle.messaoudene@gmail.com>**Envoyé :** jeudi 15 février 2024 18:03**À :** colette sarachmann <colette.sarachmann@orange.fr>**Objet :** Fwd: Parcelle PPC

----- Message transféré -----

**De :** **Flore VETELE** <[flore.vetele@chateauroux-metropole.fr](mailto:flore.vetele@chateauroux-metropole.fr)>

Date : jeu. 15 févr. 2024 à 17:51

Objet : Re: Parcelle PPC

À : Marie Messaoudene <[marienoelle.messaoudene@gmail.com](mailto:marienoelle.messaoudene@gmail.com)>

Bonjour Madame,

j'accuse bonne réception de votre accord et je vous en remercie. Dès réception du mail de vos soeurs confirmant leur accord, nous inscrirons ce dossier à l'approbation du conseil communautaire du 9 avril prochain.

Bien cordialement,

**Flore Vételé**

Responsable service Affaires Immobilières et foncières

Direction Aménagement et Urbanisme



Hôtel de ville - CS 80509 - 36012 Châteauroux cedex

Tél. : 02 54 60 52 59

[www.chateauroux-metropole.fr](http://www.chateauroux-metropole.fr)

---

**De:** "Marie Messaoudene" <[marienoelle.messaoudene@gmail.com](mailto:marienoelle.messaoudene@gmail.com)>

**À:** "flore vetele" <[flore.vetele@chateauroux-metropole.fr](mailto:flore.vetele@chateauroux-metropole.fr)>

**Envoyé:** Jeudi 15 Février 2024 17:05:26

**Objet:** Parcelle PPC

Madame,

Je vous informe que mes sœurs et moi sommes d'accord pour la vente de la parcelle cadastrée ZP 223 située à Déols pour la somme de 700€.

Je vous remercie de nous tenir au courant des suites ainsi qu'à notre notaire :

Maître Stéphane VERLET

[4 bis rue Molière](#) 36004 Châteauroux

Tel : 02 54 22 52 97

E-mail : [stephane.verlet@notaires.fr](mailto:stephane.verlet@notaires.fr)

Cordialement

Colette SARACHMANN.     Chantal BOUTIN.     M.Noëlle MESSAOUDENE.

---

---

**Zimbra****flore.vetele@chateauroux-metropole.fr**

---

**Vente parcelle PPC**

---

**De :** Richard BOUTIN <bochantal@wanadoo.fr>

sam., 17 févr. 2024 08:55

**Objet :** Vente parcelle PPC**À :** Flore vetele <Flore.vetele@chateauroux-metropole.fr>**Répondre à :** Richard BOUTIN <bochantal@wanadoo.fr>

Mme BOUTIN née Lacelle Chantal accepte la vente de la parcelle ZP223.

Cordialement.

---

Direction Générale des Finances Publiques

Le 15/01/2024

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](mailto:ddfip37.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

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

à

Monsieur Gil AVÉROUS

Président de Châteauroux Métropole

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Gérald ARCHAMBAULT

Courriel : [gerald.archambault@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:gerald.archambault@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 06 35 88 45 22

Réf DS:15541523

Réf OSE : 2023-36063-98725

## 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](http://collectivites-locales.gouv.fr)*



Nature du bien :

Terres agricoles

Adresse du bien :

Petits Maussants 36130 Déols

Valeur :

765 €

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Madame Flore VÉTELEÉ, responsable service foncier

Vos références : PPC ZP 223\_Lacelle

## 2 - DATES

de consultation :	28/12/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	28/12/2023

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" type="checkbox"/> par voie de préemption <input 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

Châteauroux Métropole envisage d'acquérir une parcelle de verger de 1 078 m<sup>2</sup>, sise aux Petits Maussants à Déols. Cette acquisition entre dans le cadre de l'opération de protection de la ressource en eau potable des captages de Montet et Chambon déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 12 juillet 2016.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

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

Déols est une commune située dans le département de l'Indre, dans la région naturelle de la Champagne berrichonne, à 2 km au Nord de Châteauroux. En 2020, la population de Déols était estimée à 7 659 habitants. La commune avait ainsi une densité de population de 241,3 habitants par km<sup>2</sup>, l'une des plus élevées du département de l'Indre, contre 32,2 habitants par km<sup>2</sup> en moyenne

Les habitants sont retraités pour plus d'1/3. Les ouvriers et employés représentent un peu moins d'1/3 des habitants.

Logement	Département : Indre (36)	Région : Centre-Val de Loire (24)	France métropolitaine (1)	Commune : Déols (36063)
Nombre total de logements en 2020	138 959	1 403 854	35 879 394	3 838
Part des résidences principales en 2020, en %	76,0	83,6	82,1	92,7
Part des résidences secondaires (y compris les logements occasionnels) en 2020, en %	10,7	6,3	9,8	1,3
Part des logements vacants en 2020, en %	13,3	10,1	8,1	6,1
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale en 2020, en %	68,4	63,9	57,6	65,6

Source : Insee, RP2020 exploitation principale en géographie au 01/01/2023

Les logements présents sur le territoire communal sont à 92,7 % des résidences principales, une grande majorité sont des maisons (80 %), environ 6,1 % sont vacants. Ce sont essentiellement des maisons familiales de 4 pièces et plus (74 % du nombre total de maisons) ayant une superficie généralement supérieure à 80 m<sup>2</sup>. Moins nombreux, les appartements y sont principalement composés de 3 pièces. Leur surface moyenne est le plus souvent comprise entre 60 et 80 m<sup>2</sup>. 1/3 des logements de la commune ont été construits entre 1971 et 1990. Un peu moins d'1/3 l'ont été de 1946 à 1970.

Environ 65,6 % des résidences principales sont occupées par des propriétaires, 28,3 % le sont par des locataires (dont 1,3 % à titre gracieux). Les logements sociaux forment quant à eux 18,4 % des habitations. La plupart des ménages de la commune ont emménagé depuis 30 ans ou plus.

Revenus	Département : Indre (36)	Région : Centre-Val de Loire (24)	France métropolitaine (1)	Commune : Déols (36063)
Nombre de ménages fiscaux en 2020	102 752	1 139 093	28 227 994	3 511
Part des ménages fiscaux imposés en 2020, en %	42,3	49,7	51,1	48
Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2020, en euros	20 820	22 160	22 400	21 730
Taux de pauvreté en 2020, en %	14,6	12,9	14,4	11

Avertissement : Pour des raisons de secret statistique, certains indicateurs peuvent ne pas être renseignés. A cause de l'absence de données de certains DDM, le niveau France n'est pas disponible (voir les données niveau France métropolitaine).

Sources : Insee-DGFRP-Cnaf-Cna-Cmsa, Fichier localisé social et fiscal en géographie au 01/01/2023

Près de 52 % des foyers fiscaux habitant la commune ne sont pas imposables. Ce chiffre est légèrement plus faible que celui du département qui est de 57,7 %. Le revenu médian des ménages fiscaux se chiffre à 21 730 € annuels, soit 910 € de plus que celui constaté à l'échelle du département.

Déols est une ville étape sur le chemin 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) et par l'autoroute A 20 via l'échangeur n°12. Il est arrosé par les rivières « L'Indre » et « La Ringoire ». Il abrite l'aéroport de Châteauroux, 1<sup>er</sup> site européen d'entraînement des pilotes aux procédures de décollage et d'atterrissage.

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.

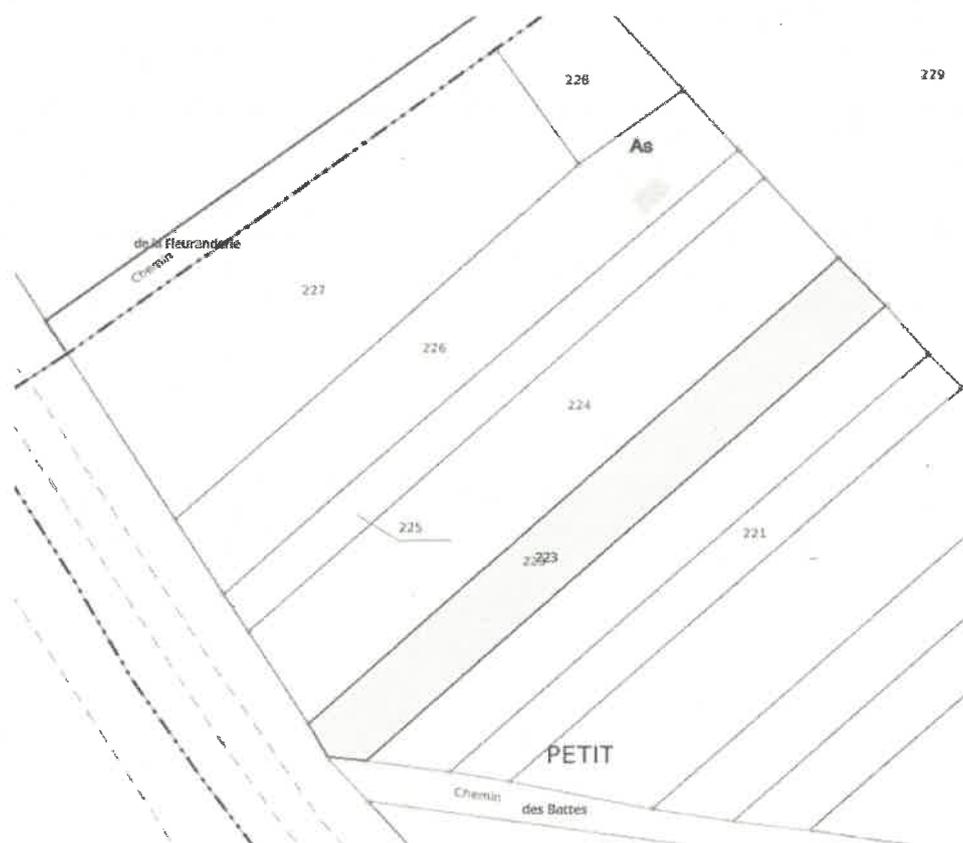
## 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le bien à évaluer est situé à l'est de la commune de Déols, en zone agricole. Il est accessible à l'intersection du chemin des Battes et du chemin rural qui longe la D 920. Il ne dispose pas des réseaux.

## 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Déols	ZP 223	Petits Maussants	1 078 m <sup>2</sup>	Terre
TOTAL			1 078 m <sup>2</sup>	Terre



## 4.4. Descriptif

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

Il s'agit d'une parcelle en lame de parquet, en nature de verger.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Indivision LACELLE

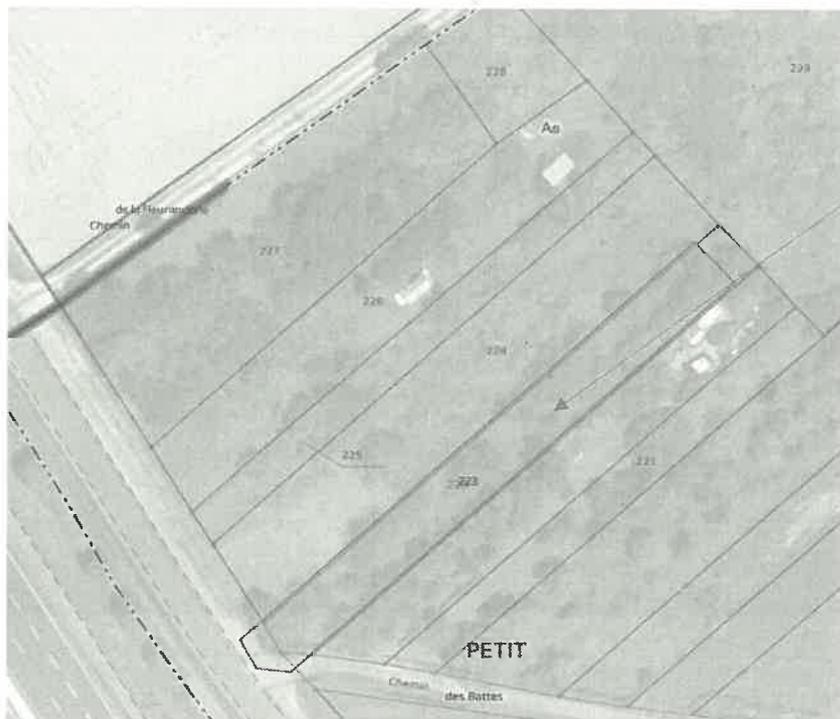
### 5.2. Conditions d'occupation

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.



← 36063 ZP 223 – Urbanisme

**Zonages**

**Cette zone est couverte par un PLU.**

Espaces agricoles sensibles d'un point de vue écologique et paysager  
**Zone As**

**Prescriptions**

*Aucune information*

**Informations**

Règlement local de publicité intercommunal (RLPi) - Zone Hors Châteauroux

Plan d'exposition au bruit des aéroports - indice Lden 5U pour la zone D

Périmètre de droit de préemption urbain - Périmètres de protection rapprochés des captages de Montet-Chambon

Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre (secteur affecté par le bruit) - Secteur de catégorie 2, bande de 250m "N151"

**Servitudes**

*Aucune information*

### 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, enclins 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
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>			
Exploitation agricole	V	V*	X
<i>* Uniquement s'il s'agit de constructions de type serres démontables, tunnels plastiques, etc.</i>			
Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	V*	V*	X
<i>* 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</i>			
<b>HABITATION</b>			
Les logements	V <sup>o</sup>	V <sup>b</sup>	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 m <sup>2</sup>			
> 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 PLU, 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 m <sup>2</sup> maximum, - représenter moins de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU.			
COMMERCES ET ACTIVITÉS 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 08/2023, à Déols, d'une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup>, en zone AS.

Termes	Ref. Cadastrales	Urbanisme	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	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	40 888,00	26 546,00	0,65	Acquisition par 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//ZR//37	As :Espaces agricoles sensibles d'un point de vue écologique et paysager	DEOLS	CHEMIN DE DIORS	09/04/2019	58 787,00	35 272,00	0,60	Acquisition par 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//67//	As :Espaces agricoles sensibles d'un point de vue écologique et paysager	DEOLS	GRANDES PIERRES FOLLES	10/01/2020	913,00	1 000,00	1,10	Acquisition par 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//151//	As :Espaces agricoles sensibles d'un point de vue écologique et paysager	DEOLS	LES BULLES	28/07/2020	4 000,00	2 500,00	0,63	Acquisition par 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//ZR//2	As :Espaces agricoles sensibles d'un point de vue écologique et paysager	DEOLS	LA CROIX BLANCHE	30/04/2021	569,00	200,00	0,35	Acquisition par 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 »
6	63//ZP//153//	As :Espaces agricoles sensibles d'un point de vue écologique et paysager	DEOLS	LES BULLES	30/04/2021	3 510,00	2 000,00	0,57	Acquisition par 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 »
7	63//ZP//202//	As :Espaces agricoles sensibles d'un point de vue écologique et paysager	DEOLS	PETITS MAUSSANTS	03/06/2021	2 264,00	1 600,00	0,71	Acquisition par 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 »
8	63//ZP//140//	As :Espaces agricoles sensibles d'un point de vue écologique et paysager	DEOLS	GRANDES PIERRES FOLLES	01/10/2021	1 200,00	1 150,00	0,96	Acquisition par 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 »
9	63//ZP//8//	As :Espaces agricoles sensibles d'un point de vue écologique et paysager	DEOLS	LES PAILLETES	18/08/2023	5558	4 000	0,72	Acquisition par 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	0,70	
							Dominante	0,65	

### 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 neuf 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 zonage d'urbanisme que le bien à évaluer.

Tous ont été acquis en vue de la protection des captages de Montet et de Chambon. Tous sont à proximité du bien à évaluer.

Le premier terme comprend trois terrains non contigus dont l'un est de grande superficie. Il s'agit de terres agricoles.

Le deuxième terme est une grande parcelle en nature de terre agricole.

Le troisième terme est une parcelle en nature de jardin.

Les quatrième, sixième, huitième et neuvième termes sont des parcelles en nature de terre agricole.

Le septième terme est une parcelle de terre avec présence d'arbres.

Le cinquième terme est une parcelle avec présence de bois taillis, supportant une petite construction en ruine.

Aucun des termes ne correspond réellement au bien à évaluer qui est en nature de verger sauf le septième terme. Il sera donc retenu la valeur au m<sup>2</sup> du terme 7.

Sur cette base, la valeur vénale de la parcelle cadastrée ZP 223, sisé au Lieu-dit Petits Maussants à Déols, d'une superficie de 1 078 m<sup>2</sup>, est estimée à 765,38 € (0,71 x 1 078) arrondis à 765 €.

## 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 **765 €**.

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,



VIGNAUX Anne  
Responsable du Pôle d'Evaluation domaniale

