

L'an deux mille vingt-trois, le dix neuf janvier à dix neuf heures, le Conseil Municipal de la Ville de Buzançais, convoqué en date du douze janvier deux mille vingt-trois, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Régis BLANCHET, Maire de Buzançais.

Étaient présents : M. THOMAS – Mme YVERNAULT-TROTIGNON – M. VILLIN – Mme VIOUX – M. PIVOT – Mme ROULLEAUX – M. DUPONCHEL – Mmes VERKEN – ORZAKIEWICZ – MM. Alain POITEVIN - JACQUET – Mme BIGOT – MM. AUSSOURD - MABILLE – Mme LALANGE – MM. BEAUSSIER – BOUCHER – Mme BARRAULT – M. GRIMAUT – Mmes GILLES – LAVAUD

Étaient excusés : Mmes AYALA (procuration à Mme BIGOT) – COLLIN (procuration à M. DUPONCHEL) - M. TIXIER (procuration à M. GRIMAUT) - Mme POULAIN

Était absent : – M. Gotlib POITEVIN

Secrétaire de séance : M. Pierre BOUCHER

ACQUISITION DES PARCELLES AX 29 ET 30

Le Conseil,

Vu l'article L2241-1 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu les immeubles sis 13, rue du Docteur Bidault à Buzançais cadastrés AX 29 et 30,

Considérant la mobilisation de la ville de Buzançais pour le maintien de professionnels de santé sur son territoire,

Considérant l'intérêt pour la ville de Buzançais d'acquérir ces immeubles pour assurer l'installation de deux nouveaux praticiens dentaires,

Vu l'évaluation des services fiscaux, annexée à la présente délibération,

Vu l'avis favorable de la commission des finances,

Vu le budget de la commune,

Après avoir délibéré et à l'unanimité des votants, le conseil municipal,

ARTICLE PREMIER – DECIDE l'acquisition des immeubles cadastrés AX 29 et 30 situés 13, rue du Docteur Bidault 36500 Buzançais.

ARTICLE 2 : PRECISE que le prix d'acquisition est fixé à 400 000€ hors frais de notaires. Les frais relatifs à la vente étant à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE 3 – AUTORISE Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tout document relatif à cette acquisition.

ARTICLE 4 – DECIDE d'inscrire les crédits nécessaires à l'acquisition de cet ensemble immobilier,

ARTICLE 5 : Le Tribunal administratif compétent peut être saisi par voie de recours formé contre le présent acte pendant un délai de deux mois, commençant à courir à compter de la date la plus tardive des dates suivantes : date de réception en Préfecture de l'Indre ou de sa publication/notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette demande suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale, soit deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire ou d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Limoges dans le délai de deux mois à compter de sa publication et de sa notification. Le Tribunal Administratif peut être saisi par tout citoyen accessible sur le site www.telerecours.fr

ARTICLE 6 – la présente délibération sera transmise à :

- Monsieur le Préfet de l'Indre
- Madame le Comptable Public

Ampliation sera : - insérée au registre des délibérations
-publiée selon la réglementation en vigueur

FAIT & DELIBERE, les jour, mois et an que dessus
Certifié exécutoire

Régis BLANCHET, Maire de Buzançais



Pierre BOUCHER, Secrétaire de séance



Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20230119-DELIB20238-DE
Date de télétransmission : 20/01/2023
Date de réception préfecture : 20/01/2023

Direction Générale des Finances Publiques

Le 18/01/2023

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

Pôle d'évaluation domaniale

94, Boulevard Béranger
 37 032 TOURS

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

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Catherine TROUVE

Courriel : catherine.trouve@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 02 47 21 74 68

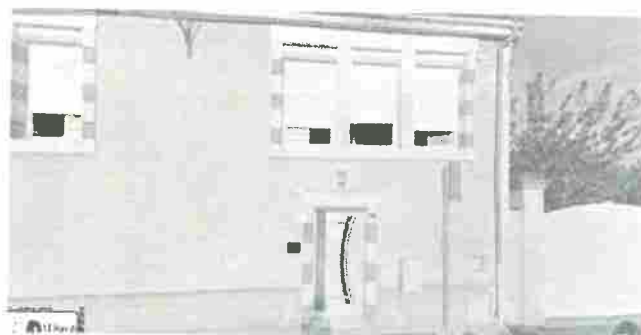
à
 Monsieur le Maire de Buzançais

Réf DS : 10302167

Réf OSE : 2022-36031-78544

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 :

Immeuble à usage d'habitation et de cabinet dentaire

Adresse du bien :

13-15, rue du Docteur Bidault à Buzançais

Valeur :

385 000€, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Madame Caroline MOLEIRO.

Vos références : /.

2 - DATES

de consultation :	20/10/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	09/01/2023
du dossier complet :	09/01/2023

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 2016¹ :

Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)

3.3. Projet et prix envisagé

La commune de Buzançais souhaite acquérir un immeuble à usage d'habitation et de cabinet dentaire, sis 13-15, rue du Docteur Bidault à Buzançais. Le projet communal est de louer cet ensemble immobilier à un couple de chirurgiens dentistes et ainsi maintenir cette activité dans la commune.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Buzançais est une commune rurale de l'Indre, dans le centre-ouest du département, dans la région naturelle du Boischaud Nord, à 8 km de Saint-Genou et à 23 km de Châteauroux. Elle est arrosée par les rivières Indre et Cité.

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

Le territoire de Buzançais est de 58,68 kilomètres carrés. Il est desservi par les routes départementales D 1, D11, D 63, D 64, D 112, D 138, D 926 et D 943. En 2018, la population totale de la commune se chiffrait à 4 528 habitants. La densité de la ville était alors de 77,2 habitants par km². Concernant la densité de population, cette commune occupait donc le 15e rang parmi les villes du département de l'Indre.

Les 4 528 habitants se partagent les 2 582 logements de la commune. La ville a une densité résidentielle de moins d'un logement par hectare et une densité de population de 77 habitants par km². Elles sont toutes deux inférieures à celles de la France (106 habitants/km² et 1 log/ha).

Parmi les logements de Buzançais, on trouve une très grande majorité de maisons (87,5 %). Les maisons familiales de 4 pièces sont les plus nombreuses. Elles représentent à elles seules 27,5 % de celles-ci et ont une surface principalement comprise entre 80 et 100 m². On trouve également de nombreuses maisons de 3 pièces (19,9 %). Elles ont, pour la plupart, plus de 100 ans (construites avant 1919). Quant aux appartements, ils sont beaucoup moins nombreux (316) et sont principalement composés de 3 pièces. Leur surface moyenne est le plus souvent comprise entre 60 et 80 m². Les appartements de la ville ont principalement été construits entre 1971 et 1990.

À Buzançais, on remarque plus de propriétaires que de locataires : 33,1 % des résidences principales sont occupées par des locataires (dont 2,2 % à titre gratuit) alors que 66,9 % sont occupées par des propriétaires. Parmi toutes les habitations de la ville, 14,1 % sont des logements vacants, 3,1 % des résidences secondaires et 82,8 % des résidences principales. Quant aux logements sociaux, ils forment 16,4 % des habitations. La majorité des 2 137 ménages de la commune se sont installés depuis 30 ans ou plus.

Buzançais recense, au total, 2 717 foyers fiscaux. Parmi eux, environ 58,4 % sont au-dessous du seuil d'imposition, contre 54,1 % pour le département de l'Indre et 50,2 % dans l'ensemble du pays. Le revenu annuel médian des habitants de Buzançais est de 19 730 €, soit 640 € de moins que celui de l'Indre. Les Buzancaïens paient en moyenne un impôt sur le revenu de 681 € par foyer. Ce dernier est donc plus faible que celui du département qui s'élève à 945 €. D'autre part, 1 253 foyers (soit 46,1 %) ont déclaré percevoir une pension ou une retraite.

Les foyers fiscaux ayant un revenu fiscal de référence en dessous de 50 000 euros paient près de 36,4 % du montant total de l'impôt sur le revenu de cette ville. La contribution des foyers ayant un revenu annuel supérieur à 100 000 euros est de 31,9 % de l'impôt net de la municipalité.

Buzançais est l'une des douze communes qui constituent la Communauté de Communes Val de l'Indre- Brenne. Elle fait également partie de l'aire d'attraction de Châteauroux dont elle est une commune de la grande couronne.

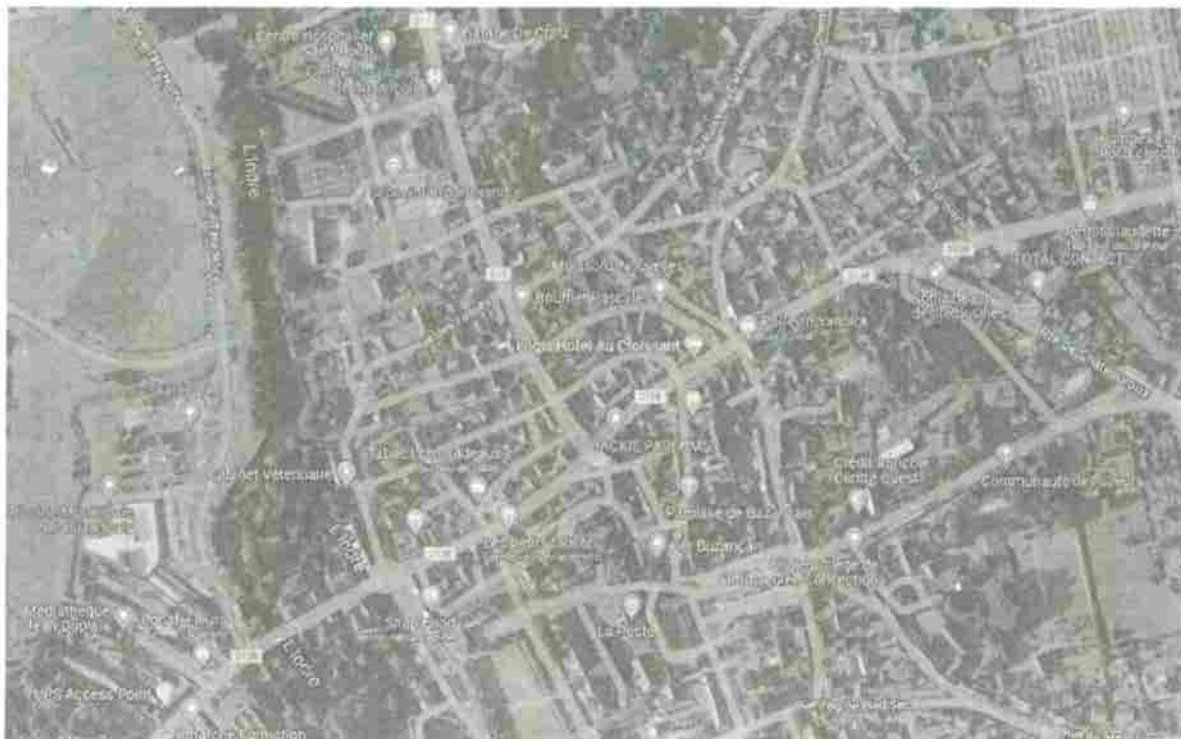


Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20230119-DELIB20238-DE
Date de télétransmission : 20/01/2023
Date de réception préfecture : 20/01/2023

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

L'ensemble immobilier à usage d'habitation et de cabinet dentaire se situe à proximité immédiate du Centre-Ville de Buzançais, dans une rue peu passagère et calme. Implanté dans un quartier résidentiel, il est proche de différents commerces et services.

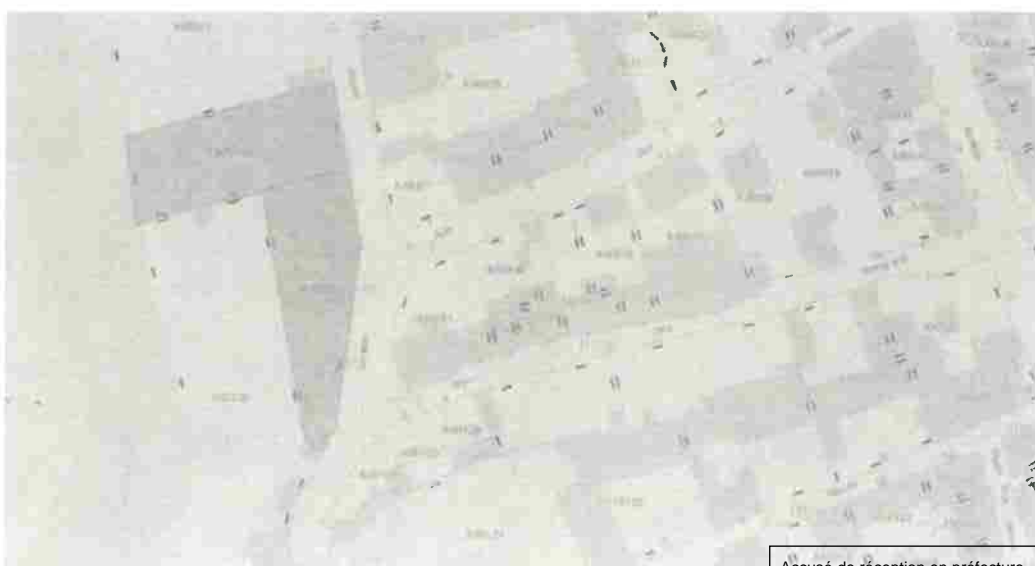
Le bâtiment est raccordé aux réseaux d'eau potable, des eaux usées et d'électricité.



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
BUZANCAIS	AX29	13-15 rue du Docteur Bidault	831m ²	Parcelle non bâtie
BUZANCAIS	AX30	13-15 rue du Docteur Bidault	761m ²	Parcelle bâtie
TOTAL			1592m²	



Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20230119-DELIB20238-DE
Date de télétransmission : 20/01/2023
Date de réception préfecture : 20/01/2023

4.4. Descriptif

L'ensemble immobilier est à usage d'habitation et de cabinet dentaire. Il est bordé à l'ouest par l'Indre. La partie habitation a été construite dans le début des années 1800 et la partie professionnelle en 1973. La façade et la toiture pour partie ont été refaites en 2005.

Partie à usage de cabinet dentaire :



Le cabinet dentaire constitue un retour sur l'arrière du bâtiment d'habitation auquel il est accolé. Cette aile à usage professionnel est sur deux niveaux. L'accès s'effectue par une porte en alu laqué blanc, semi-vitrée, assez récente.



Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20230119-DELIB20238-DE
Date de télétransmission : 20/01/2023
Date de réception préfecture : 20/01/2023

La porte s'ouvre sur un petit hall dans lequel se trouve un bel escalier avec rampe en fer forgé donnant accès à l'étage où est installé le cabinet dentaire.

L'escalier débouche sur un couloir avec plaques de marbre au sol et 6 pièces dont 1 salle d'attente avec sol carrelé, 1 chambre de stérilisation, 2 salles pour soins dentaires avec sol en linoléum, 1 salle d'attente avec sol en moquette, 1 salle d'eau carrelée avec douche, 1 WC avec lave-mains. Trois des pièces sont climatisées.

Les murs sont tapissés. Quatre fenêtres sont en PVC double vitrage avec un système oscillo battant et volets roulants à mécanisme manuel. Le reste des fenêtres est en bois en simple vitrage.

Le chauffage est au gaz avec des radiateurs en fonte.

Au rez-de-chaussée, se trouvent une partie dédiée au stockage dans laquelle est installé un adoucisseur d'eau ainsi que deux garages de 30 m² chacun avec sols bétonnés et portes coulissantes électriques.

L'ensemble est en très bon état.

Partie à usage d'habitation :



Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20230119-DELIB20238-DE
Date de télétransmission : 20/01/2023
Date de réception préfecture : 20/01/2023



La maison est de profil par rapport à la rue. Elle dispose de deux entrées : porte d'entrée en bois semi-vitré, en très bon état, sur l'avant et porte fenêtre sur l'arrière ouvrant sur le jardin. Elle forme un L avec la partie professionnelle. Un oriel dans le style « tourelle » est visible sur la façade arrière.

Le rez-de-chaussée est légèrement surélevé (7 à 8 marches).

Le hall d'entrée est carrelé. Les murs sont recouverts d'une peinture à la chaux, projetée. A gauche de l'entrée, se trouve une cuisine traversante, aménagée et équipée, sols carrelés et murs recouverts de papier peint, baie vitrée coulissante en aluminium donnant sur le jardin.

A droite, se trouvent un salon et une salle à manger avec parquet en chêne en très bon état, murs peints à la chaux, une cheminée en marbre, 1 WC et 1 débarras.

L'accès au 1^{er} étage se fait par un très bel escalier en chêne. On y trouve un couloir en parquet chêne, 1 WC, une salle d'eau équipée et aménagée avec radiateur sèche serviette. Les sols sont carrelés et les murs faïencés. En enfilade, un couloir dessert 3 chambres dont une avec un dressing, une cheminée en marbre et une avec salle d'eau, WC et petit balcon donnant sur la rue. Les sols dans les chambres sont recouverts de parquet en chêne et les murs recouverts de peinture à la chaux.

Le chauffage est central avec une chaudière au fuel.

Les huisseries sont en PVC avec des fenêtres en double vitrage et des volets roulants électriques.

L'accès au second étage se fait par un escalier en chêne en état moyen. Il s'agit des combles en cours d'aménagement (isolés, présence de fenêtres et de vélux, spots aux plafonds et électricité). Il ne manque que les cloisons séparatives.

Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20230119-DELIB20238-DE
Date de télétransmission : 20/01/2023
Date de réception préfecture : 20/01/2023

La maison d'habitation est en très bon état.

Le crépi extérieur a fait l'objet d'une rénovation ainsi qu'une partie de la toiture en ardoise naturelle.

La parcelle de terrain à l'avant de la maison, de forme quasi triangulaire, est engazonnée et arborée. Longeant la rue du Dr Bidault, elle est clôturée par un petit muret rehaussé d'une grille en fer forgé.

A l'arrière de la maison, la parcelle de terrain clôturée par un mur en pierre, est en L avec une partie paysagère et aménagée en espalier avec des lambris en bois et l'autre partie engazonnée et arborée donnant sur l'Indre. L'accès à la parcelle s'effectue par un grand portail battant, en aluminium, en bon état.

L'ensemble immobilier est en très bon état et de bonne facture.

4.5. Surfaces du bâti

Le consultant ne mentionne aucune surface dans sa saisine. Il ne joint aucun plan permettant de déterminer la superficie ni même de diagnostic de mesurage.

Selon la documentation cadastrale, la partie professionnelle a une surface utile de 132 m². La partie habitation aurait une surface habitable de 161 m².

Afin de corroborer ces surfaces, il a été procédé à partir du plan cadastral, au mesurage au sol des constructions. Il en résulte les mesures suivantes :

- environ 150 m² pour la partie professionnelle,
- environ 100 m² pour la partie habitation.

Aux termes de l'article R 111-2 du code de la construction et de l'habitation, la surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R*. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Pour calculer la surface développée pondérée hors œuvre, il est généralement retenu un coefficient de 1 pour les étages droits, utilisables en bureaux ou à des fins d'habitation. Les combles aménagés sont eux retenus avec un coefficient compris entre 0,7 et 0,9. Toutefois, lorsqu'ils sont non aménagés mais aménageables, le coefficient est compris entre 0,4 et 0,6. Ce coefficient est seulement de 0,3 à 0,4 lorsqu'ils ne sont qu'en débarras.

En l'occurrence, la partie professionnelle est implantée sur tout le 1^{er} étage de l'annexe à l'habitation. Cet étage est droit. Il sera donc retenu une surface au sol de 150 m².

L'habitation, elle, se développe sur trois niveaux : un rez-de-chaussée, un étage droit et un étage mansardé à usage de combles, en cours d'aménagement. Ainsi les deux premiers niveaux seront affectés d'un coefficient de 1. Par contre, le deuxième étage sera affecté d'un coefficient de 0,9 au regard de sa configuration (Cf. photo ci-dessus). Ainsi, la surface au sol de l'habitation est estimée à 290 m².

Pour passer de la surface au sol à la surface utile ou habitable, il est généralement retenu les coefficients suivants :

Date des constructions	Habitations	Bureaux	Activités
	<i>Surface au sol du bâti</i>		
antérieure à 1970/75	* 0,75 à 0,80	* 0,80 à 0,85	0,85
postérieure à 1970/75	* 0,85 à 0,90	0,90 à 0,95	0,95

Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20230119-DELIB20238-DE
Date de télétransmission : 20/01/2023
Date de réception préfecture : 20/01/2023

La maison à usage d'habitation a été construite antérieurement à 1970. Les bureaux ont été construits en 1973. Pour ces derniers, il sera appliqué un coefficient de 0,9 alors que pour le logement, il sera retenu un coefficient de 0,8 au regard de sa configuration.

Ainsi, la partie professionnelle aurait une surface utile de 135 m² (150 x 0,9). Ce qui est très proche de la surface mentionnée dans les applications cadastrales. Cette dernière étant corroborée, elle sera retenue pour l'évaluation, soit 132 m².

En ce qui concerne l'habitation, la surface habitable serait de 232 m² (290 x 0,8). Cette surface est nettement supérieure à la surface mentionnée dans les applications cadastrales.

La maison ayant fait l'objet de travaux depuis son acquisition en 2005, il sera retenu la surface de 232 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SCI OMEGA.

5.2. Conditions d'occupation

L'immeuble est actuellement occupé tant pour la partie professionnelle que pour la partie habitation. Cependant l'ensemble sera vendu libre. Il sera donc évalué libre de toute occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

La parcelle AX29 est en zone UA et Ne. La parcelle AX30 est en zone UA.



La zone UA correspond au tissu historique dense du bourg de Buzançais. Elle est destinée à une vocation majoritairement résidentielle ainsi qu'aux activités compatibles et complémentaires à cette vocation (commerces et services de proximité).

La zone comprend un secteur UA* correspondant aux noyaux historiques, caractérisés par un bâti dense. La création de ce secteur spécifique permet l'intégration des risques d'inondation liés à la présence de la Vallée de l'Indre. A ce titre, il est nécessaire de se référer en complémentarité aux dispositions prévues au sein du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Indre. Il est précisé dans la zone UA* qu'en dehors de la zone couverte par le PPRi des épisodes d'inondation ou d'impacts liés aux eaux de ruissellement ont été observés. Il peut être demandé des pièces complémentaires au dépôt du permis de construire afin de justifier pleinement de la sécurité des biens et personnes au sein de la zone UA*.

Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20230119-DELIB20238-DE
Date de télétransmission : 20/01/2023
Date de réception préfecture : 20/01/2023

**SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS,
USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS**

ARTICLE UA 1.1 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V (1) : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci-après.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V**) est autorisé.

		UA	UA*
Habitat	Logement	V	V (5)
	Hébergement	V	V (4,5)
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V (1)	V (1,4)
	Commerce de gros	V (1)	V (1,4)
	Hébergement hôtelier et touristique	V	V (4)
	Restauration	V	V (4)
	Cinéma	V	V (4)
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V (4)
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V (4)
	Etablissements d'enseignement	V	V (4)
	Salles d'art et de spectacles	V	V (4)
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V (4,6)
	Etablissements de santé et d'action sociale	V	V (4)
	Equipements sportifs	V	V (4)
	Autres équipements recevant du public	V	V (4)
Autres utilisations des secteurs tertiaires et quaternaires	Industrie	X	X
	Entrepôt	X	X
	Bureau	V	V (4)
	Centre de congrès et d'exposition	V	V (4)
	Exploitation Agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X

Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20230119-DELIB20238-DE
Date de télétransmission : 20/01/2023
Date de réception préfecture : 20/01/2023

Autres occupations et utilisations du sol	Autres occupations et utilisations du sol	
	(1)	(2)
Carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X
Changements de destination	V	V
Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	(2)	(2)
Affouillements et exhaussements du sol	X	X
Camping	(3)	(3)
Stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs	X	X

Sont de plus interdits :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.

En zone UA :

- Le changement de destination des commerces, bureaux et locaux à usage artisanal en logements le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux », sauf dans les cas cités à l'article 1.2. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur les voies concernées par le linéaire.

ARTICLE N 1.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées, sous conditions :

Dans la zone UA et le sous-secteur UA* :

- (1) Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail ou de commerce de gros, à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage
- (2) Le changement de destination des constructions existantes est autorisée à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.
- (3) Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.

Concernant le secteur UA, la hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 15 mètres au faitage et 12 mètres à l'égout de toiture, hauteur correspondant à deux étages droits sur rez-de-chaussée surmontés de combles (R+2).

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions, installations, ouvrages et équipements dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de reboisement ou de traitement d'eaux usées, ...);
- aux équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante ;
- aux extensions dans la limite de la hauteur du bâti existant afin de permettre une continuité du volume bâti ;
- à la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits ou en dommages à la suite d'une catastrophe ;
- à la restauration ou la reconstruction d'immeubles repérés sur le règlement graphique au titre du L151-19 lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires ;
- aux constructions nouvelles venant s'adjoindre à une construction existante sur la parcelle voisine. La hauteur de référence sera celle de la construction existante.

Accusé de réception en préfecture
038/21/000315-20230119-DELIB20238-DE
Date de télétransmission : 20/01/2023
Date de réception préfecture : 20/01/2023

La parcelle de terrain AX29 est en zone UA, noyau historique du bourg, pour 340,71m² et en zonage Ne, secteur d'équipement soumise au risque d'inondation pour 490,29m².

La zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire communal équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La prise en compte des milieux naturels, hameaux et secteurs de projets au sein des espaces à dominante naturelle doit être favorisée. Le risque d'inondation ainsi que les projets d'aménagement situés en zone de risque doivent par ailleurs être traités.

Cette zone comprend plusieurs secteurs dont le secteur Ne, correspondant aux espaces naturels accueillant des équipements.

Ce secteur est soumis aux risques d'inondation inscrits au sein du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la commune.

A ce titre, il est nécessaire de se référer en complémentarité aux dispositions prévues au sein du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Indre.

1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE N 1.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V (1) : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci-après.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (X) ou autorisé sous condition(s) (V) est autorisé.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

	N	Np	Ne	
Hébergement	Logement (7,8,9)	X	X	
	Hébergement	X	X	
	Commerce et services de services	Artisanat et commerce de détail (9)	X	X
		Commerce de gros	X	X
		Hébergement hôtelier et touristique	X	X
		Restauration	X	X
	Etablissements d'activités collectives, services publics	Cinéma	X	X
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X
		Etablissements d'enseignement	X	X
Salles d'art et de spectacles		X	X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (4,5)		(11)	X	
Etablissements de santé et d'action sociale		X	X	

Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20230119-DELIB20238-DE
Date de télétransmission : 20/01/2023
Date de réception préfecture : 20/01/2023

	Equipements sportifs	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	V ⁺ (5)	V ⁺ (11)	V ⁺ (16)
Exploitation Autres activités des secteurs tertiaires et secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X
	Bureau	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
Autres occupations et utilisations du sol	Exploitation Agricole	X	X	X
	Exploitation forestière	V ⁺ (2,9)	X	X
	Carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X	X
	Changements de destination	V ⁺ (9)	X	X
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X
	Affouillements et exhaussements du sol	V ⁺ (6)	X	X
	Camping	X	V ⁺ (10)	V ⁺ (12,13,14,15)
	Stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs	X	V ⁺ (10)	V ⁺ (12,13,14,15)

Sont de plus interdits

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté
- En zone N et Ne : La création de camping, le stationnement de caravanes et les habitations

ARTICLE N 1.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Au sein de la zone M, sous réserve de ne pas compromettre la préservation du milieu naturel et forestier ou son exploitation sont autorisés :

- 1- Les aménagements destinés à favoriser la protection ou la conservation des espaces et milieux naturels
- 2- Les constructions, extensions et annexes nécessaires à l'exploitation forestière, de surface mesurée, justifiée et nécessaires à l'activité.
- 3- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieu : les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés ; les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public ; les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.

- 4- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques » liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectif, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 5- La création ou l'extension des installations liées aux équipements d'infrastructure et l'extension des équipements publics existants à condition que la préservation des sites et des paysages soit assurée.
- 6- Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve :
 - De ne pas porter atteinte au milieu environnement
 - De ne pas aggraver le risque d'instabilité
 - D'être directement liés aux travaux des constructions autorisés ou à l'aménagement paysager des espaces non construits
 - accompagnant la construction ou nécessaire pour la recherche archéologique.
 - De ne pas excéder 2m de profondeur dans le cas d'un affouillement ou 2m de hauteur dans le cas d'un exhaussement, sans possibilité de ouïe.
- 7- L'extension de la construction existante pour un usage d'habitation est autorisée à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, dans la limite de 30% de la surface de plancher et dans la limite de 30m² à la date d'approbation du PLU
- 8- Les annexes, dans la limite de 30m² d'emprise au sol en tenant compte de celles déjà existantes à la date d'approbation du PLU, leur nombre étant limité à une si elles ne sont pas accolées au bâtiment principal d'habitation.
- 9- Le changement de destination et l'aménagement des constructions repérées sur le règlement graphique au titre du L151-11 du CU sous réserve de ne pas compromettre l'intérêt architectural et patrimonial du bâtiment et de respecter les conditions définies au Titre V, chapitre 4 relatif au changement de destination des éléments identifiés en zones A et N.

Les servitudes liées à la parcelle sont :

Servitudes

PM1_Indre_hors_CAC_20080114_act.pdf
Enveloppe des zonages réglementaires (pm1)

AC1_Monument-aux-morts-de-la-guerre-de-1870-136GOB_20201221_act.pdf
Périmètre des abords (ac1)

AC1_Monument-aux-morts-de-la-guerre-de-1870-136GOB_20201221_act.pdf
Périmètre des abords (ac1)

ARRETE N° 2007 – 12 - 0232 en date du 14 janvier 2008

Portant approbation :

- de la révision du plan des surfaces submersibles de la vallée de l'Indre valant Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) sur les communes de : Briantes, La Châtre, Montgivray, Nobant-Vic, Montipouret, Mers-sur-Indre, Jeu-les-Bois, Niherne, Villedieu-sur-Indre, La Chapelle-Orthemale, Buzançais, Saint-Genou, Palluau-sur-Indre, Clion-sur-Indre, Châtillon-sur-Indre, Le Tranger, Saint-Cyran-du-Jambot et Fléré-la-Rivière.

6.2. Date de référence et règles applicables

PLU du 15/03/2018 par délibération du conseil municipal de Buzançais.

7 - MÉTHODES D'ÉVALUATION MISES 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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

8.1.1.1 Termes de comparaison de maison à usage d'habitation

Il a été recherché des ventes de maisons, construites entre 1800 et 1926, d'une superficie supérieure à 100 m², situées dans un rayon de 500 m autour du bien à évaluer à Buzançais, en zonage UA, au titre de la période du 01/08/2018 au 31/12/2022.

Il a été relevé la liste des termes suivants :

TERMES	Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (sur utile)	Zonage
1	31//AX/32//3-31-32//1-448//1	BUZANCAIS	6 RUE DU DOCTEUR BIDAULT	20/05/2020	1820	376	205	195 600	954,15	Noyau historique de bourg Zone UA
2	31//BC/70-71-72//	BUZANCAIS	17 RTE DE VENDOEUVRÉS	28/12/2021	1880	3066	242	250 500	1035,12	Noyau historique concerné par le risque incendie Zone UA*
3	31//AX/1473//	BUZANCAIS	14 RUE VICTOR HUGO	04/05/2022	1800	577	159	163 500	1154,09	Noyau historique de bourg Zone UA
4	31//AZ/259-260//	BUZANCAIS	15 RUE DES MARCHIS	25/06/2019	1860	169	119	135 100	1143,7	Noyau historique de bourg Zone UA
5	31//AVN/469-470-467-466//	BUZANCAIS	8 RUE NOTRE DAME	08/11/2019	1900	1090	102	105 000	1029,41	Noyau historique de bourg Zone UA
6	31//AX/25//	BUZANCAIS	10 RUE DU DOCTEUR BIDAULT	29/08/2018	1926	777	130	157 000	1 207,69	Noyau historique de bourg Zone UA
7	31//AX/316-462//	BUZANCAIS	5 RUE DES GRANDS JARDINS	11/12/2021	1800	673	170	118 000	694,12	Noyau historique de bourg Zone UA
								moyenne	1 031,18	
								médiane	1 035,12	

Terme n°1 :

Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20230119-DELIB20238-DE
Date de télétransmission : 20/01/2023
Date de réception préfecture : 20/01/2023



Il s'agit d'une vente entre particuliers d'une maison comprenant :

- au rez-de-chaussée : entrée, bureau, salon-séjour ouvert sur une cuisine aménagée et équipée, salle d'eau et wc,

- à l'étage : trois chambres, dressing buanderie, salle d'eau avec wc.

Grenier au-dessus. Cour et jardin clôturé.

Dans un ensemble immobilier, la propriété exclusive du rez-de-chaussée de l'immeuble ; lequel comporte une entrée, un escalier menant au premier étage et un garage. La propriété exclusive et particulière du premier étage de l'immeuble ; lequel comprend un grenier.

Terme n°2 :



Vente entre particuliers, d'une maison d'habitation, comprenant :

- au rez-de-chaussée : hall d'entrée, salle de séjour avec véranda, buanderie, cuisine, dégagement, une chambre, salle d'eau, wc, bureau,

- à l'étage : quatre chambres dont une avec salle de bains, salle d'eau, wc.

Grenier au-dessus. Dépendances : garage, atelier et chaufferie. Jardin.

Terme n°3 :



Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20230119-DELIB20238-DE
Date de télétransmission : 20/01/2023
Date de réception préfecture : 20/01/2023

Cession entre particuliers d'une maison d'habitation comprenant : séjour-salon, cuisine et coin repas, trois chambres, arrière-cuisine, chaufferie, hall d'entrée, WC. Grenier au-dessus. Cave dessous. Cour devant. Cour derrière avec piscine hors sol, dépendance et garage.

Terme n°4 :



Vente entre particuliers d'une maison d'habitation comprenant :

- au rez-de-chaussée : cuisine, salon séjour, dégagement, bureau ,

- à l'étage : trois chambres, deux salles d'eau dont une avec wc, wc séparés, une pièce.

Cave sous partie. Cour.

Terme n°5 :



Vente entre des particuliers et une SCI d'une maison d'habitation comprenant :

- au rez-de-chaussée : cuisine, salle à manger-salon, deux débarras, wc, cave ;

- à l'étage : trois chambres, salle d'eau.

Buanderie. Garage. Cour.

Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20230119-DELIB20238-DE
Date de téléransmission : 20/01/2023
Date de réception préfecture : 20/01/2023

Terme 6 :



Vente entre particuliers d'une maison à usage d'habitation, comprenant :

- au rez-de-chaussée : entrée, cuisine, séjour-salon, deux chambres, salle de bains avec douche, wc ;
- à l'étage : palier, salle d'eau avec wc, deux chambres mansardées.

Grenier, cave, garage et buanderie. Jardin.

Terme 7 :



Cession entre particuliers d'une maison de ville composée :

- au rez-de-chaussée : couloir, salon, salle à manger, cuisine avec coin repas donnant sur terrasse, WC, salle d'eau ;

- au 1er étage : palier, deux chambres, salle de bains avec WC ;

- au 2ème étage : grenier aménageable.

Cave sous la maison. Cellier. Garage indépendant. Terrain d'agrément clos.

8.1.1.2 Termes de comparaison à usage de bureau

Il a été recherché des ventes de bâtis professionnels à usage de bureau, d'une superficie comprise entre 85 m² et 370 m², situés autour du bien à évaluer, en zonage U, au titre de la période du 01/05/2016 au 31/12/2022. Aucune vente récente de ce type de biens n'a été trouvée à Buzançais. La recherche a été étendue à Châteauroux, à une trentaine de kilomètres de Buzançais.

Il a été relevé la liste des termes suivants :

Terme	Réf. Cadastres	Commune	Adresse	Date de vente	Année construction	Surf. utile (m ²)	Prix (€)	Prix (€/m ²)	Zonage
1	44/AK/400/21-13-14/	CHATEAUROUX	4 RUE JEAN-JACQUES ROUSSEAU	17/12/2020	1971	100	120 000	1200,00	Centre ancien de la ville-centre, Châteauroux Zone Uaa
2	44/AR/345/29-28-30/	CHATEAUROUX	152 AV MARCEL LEMOINE	24/09/2021		185	250 000	1351,35	Extensions urbaines denses du centre-ville de Châteauroux (taubourgs) Zone Ub
3	44/AN/895/	CHATEAUROUX	33 RUE DE MOUSSEUX	30/05/2021		214	235 849	1102,10	Premières extensions urbaines du centre ancien de Châteauroux Zone Uaa1
4	44/AN/795/	CHATEAUROUX	45 RUE ROGER CAZALA	15/09/2021	1957	196	117 000	596,94	Premières extensions urbaines du centre ancien de Châteauroux Zone Uaa1
5	44/CL/133/	CHATEAUROUX	36 RUE ROLLINAT	14/08/2021		85	120 000	1411,76	Premières extensions urbaines du centre ancien de Châteauroux Zone Uaa1
6	44/BV/418/	CHATEAUROUX	19 RUE ROBERT MALLET STEVENS	17/07/2021	2009	190	350 000	2000,00	Zones d'activités de développement local Zone Uj3
7	44/EM/1045-252/	CHATEAUROUX	22 RUE COMBANAIRE	14/01/2021		361	180 000	498,61	Extensions urbaines denses du centre-ville de Châteauroux (taubourgs) Zone Ub
8	44/AQ/708/	CHATEAUROUX	26 AV DE BLOIS	27/05/2016		251	110 000	438,25	Premières extensions urbaines du centre ancien de Châteauroux Zone Uaa1
9	44/BN/1063/	CHATEAUROUX	26 RUE CANTRELLE	15/05/2019	1991	250	260 000	1 020,00	Centre ancien de la ville-centre Châteauroux Zone Uaa

MOYENNE
MEDIANE
Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20230119-DELIB20238-DE
Date de télétransmission : 20/01/2023
Date de réception préfecture : 20/01/2023

Terme 1 :



Vente entre 2 SCI d'un local d'activité, au 1er étage du bâtiment, comprenant quatre bureaux, toilettes et WC, d'une superficie privative de 120,49 m², une terrasse non constructible, au 1er étage du bâtiment, d'une superficie de 40 m². Une cave, au sous-sol du bâtiment.

Terme 2 :

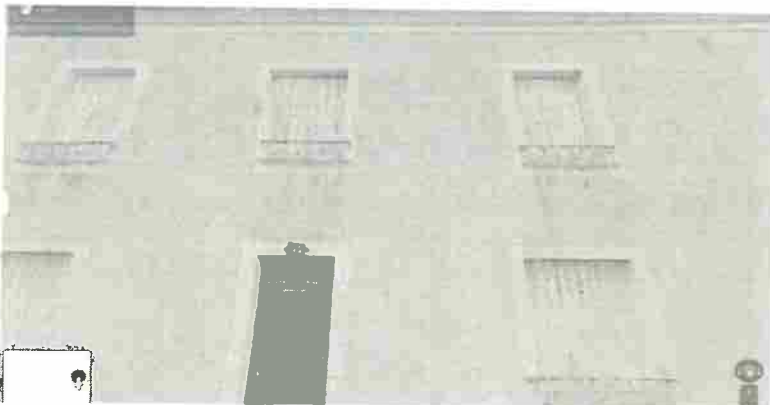


Vente entre 2 SCI dans un ensemble immobilier, d'un magasin situé au rez-de-chaussée à la suite du porche d'accès à la cour intérieure composé d'une boutique, deux pièces de réserve, un lavabo avec wc, d'un magasin situé au rez-de-chaussée à la suite du précédent composé d'une boutique, une pièce de réserve, un lavabo avec wc, d'un magasin situé au rez-de-chaussée à l'extrémité du sud dudit bâtiment composé d'une boutique, une pièce de réserve, un lavabo avec wc.

Ces lots ont été réunis. La désignation actuelle est la suivante : salle de réception, débarras, bureaux, salle d'archives, sanitaires, salles de radiographie, chenil, buanderie, salle de stockage.

La superficie de la partie privative des BIENS est de 183,72 m².

Terme 3 :



Cession entre une Caisse de Mutualité Sociale Agricole et une société d'un immeuble comprenant :

- au sous-sol: un couloir, chaufferie et un garage,

- au rez-de-chaussée : entrée, quatre bureaux, dégagement, un wc, dégagement, placard, wc, et un autre bureau,

-au premier étage: palier, deux bureaux, un wc, deux bureaux,

placard, et quatre bureaux,

-au deuxième étage: palier, dégagement, archives, et combles.

Jardin et terrasse.

Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20230119-DELIB20238-DE
Date de télétransmission : 20/01/2023
Date de réception préfecture : 20/01/2023

Terme 4 :



Cession entre une SCI et une SAS d'un immeuble à usage professionnel comprenant :

- au rez-de-chaussée : entrée, deux bureaux, wc,
 - au premier étage : trois pièces, wc.
- Cave dessous.

Terme 5 :



Cession entre 2 SCI d'un immeuble à usage de bureaux comprenant :

- au rez-de-chaussée : entrée, deux bureaux en rez-de-chaussée, cuisine, salle de bains, et WC,
- à l'étage : deux chambres, dressing, salle d'eau, WC et pièce placard.

Cave. Dépendance et jardin.

Terme 6 :



Cession entre 2 SCI d'un local comprenant un hall d'entrée, une salle de réunion, WC, un dégagement, des vestiaires, des sanitaires, un local de stockage, deux bureaux, une pièce de dépôt, un local peinture. Parking. Terrain autour

Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20230119-DELIB20238-DE
Date de télétransmission : 20/01/2023
Date de réception préfecture : 20/01/2023

Terme 7 :



Vente entre une SCI et l'ASSOCIATION DEPARTEMENTALE DES PUPILLES DE L'ENSEIGNEMENT PUBLIC DE L'INDRE, d'un immeuble comprenant un bureau, un garage, un espace commercial, des sanitaires, WC.

Terme 8 :



Vente entre la CAF de l'Indre et l'OPAC de l'Indre d'un Centre social dans un immeuble de plain-pied comprenant des bureaux, une salle de réunion, un office, une salle de repos, une dépendance annexe de construction légère.

Terme 9 :



Cession entre 2 SCI d'Un immeuble à usage de bureaux, d'une **superficie** d'environ 250 m², sur deux niveaux comprenant : 10 bureaux, un **réfectoire** avec cuisine, 2 wc. Une cour comprenant 3 places de parking.

Le **bien** est vendu loué par bail **commercial** de six ans ayant commencé à courir le 1^{er} juillet 2006 moyennant un loyer annuel de 31 932 € HT.

L'immeuble est en bon état. Il se situe dans le centre-ville ancien de Châteauroux et il est producteur de revenus.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20230119-DELIB20238-DE
Date de télétransmission : 20/01/2023
Date de réception préfecture : 20/01/2023

La consultation des sites internet n'a pas permis de trouver des offres de ventes d'immeubles à usage de bureau situés sur BUZANCAIS.

Le site « meilleursagents.com » donne des informations sur les prix de l'immobilier à Buzançais.



HOMIWOO donne des précisions sur la sensibilité des prix des maisons selon la gamme des biens à évaluer

Analyse au code postal correspondant

05 – Sensibilité des prix

	T3-	T4	T5+
Entrée de gamme (1)	756 €/m ²	689 €/m ²	709 €/m ²
	1 064 €/m ²	845 €/m ²	854 €/m ²
	1 097 €/m ²	931 €/m ²	928 €/m ²
Milieu de gamme (1)	1 130 €/m ²	1 022 €/m ²	1 002 €/m ²
	1 160 €/m ²	1 128 €/m ²	1 132 €/m ²
	1 205 €/m ²	1 171 €/m ²	1 171 €/m ²
Haut de gamme (1)	1 271 €/m ²	1 216 €/m ²	1 212 €/m ²
	1 347 €/m ²	1 300 €/m ²	1 282 €/m ²
	1 428 €/m ²	1 625 €/m ²	1 681 €/m ²

Une annonce immobilière a été trouvée sur le site « logic-immo.com » concernant la cession d'une maison d'habitation et d'un ancien cabinet médical à Buzançais.

Il s'agit d'une maison composée d'une partie habitation et d'un ancien cabinet médical, proche du centre-ville et de ses commodités. Elle se compose pour la partie habitation :

- au RDC, d'une entrée, un séjour avec cheminée, une cuisine équipée, un bureau, une salle d'eau et un WC ;
- au premier étage donnant sur un palier, 5 chambres dont une avec terrasse, une salle de bains, une salle d'eau, un bureau ;
- au dernier étage, une grande salle de jeux de 60m², une chambre et une pièce de rangement.

Un ancien cabinet médical avec une entrée donnant sur une grande salle d'attente, un bureau, une salle d'examen, une réserve et un WC.

Le tout sur un terrain clos et arboré avec dépendance, un grand Hangar, un double garage et un garage simple.

Prix de vente : 275 000 euros Honoraires charge vendeur

Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20230119-DELIB20238-DE
Date de télétransmission : 20/01/2023
Date de réception préfecture : 20/01/2023

14 pièces • 260m² • 6 chambres
BUZANCAIS (36500)

275 000 €

Descriptif du bien

- Terrasse/Balcon : Terrasse
- Nombre de salle de bains : 2 Salles de bain
- Nombre de salle d'eau : 1 Salle d'eau

Prix du bien : 275 000 € hors frais notariés, d'enregistrement et de publicité foncière Honoraires à la charge du vendeur



Prix : 275 000€ SU 260m² soit 1 057,69€/m².

La consultation des sites internet n'a pas permis de trouver des offres de ventes d'immeubles à usage de bureau situés sur BUZANCAIS.

La cote CALLON donne des informations sur le prix de l'immobilier de bureau au 01/01/2021.

DÉPARTEMENTS VILLES	ANCIENS				NEUFS	
	NON RÉNOVÉS		RÉNOVÉS		Mini	Maxi
	Mini	Maxi	Mini	Maxi		
36.INDRE						
Argenton-sur-Creuse	290	690	550	1 140	710	1 540
Le Blanc	270	690	550	1 150	700	1 550
Buzançais	270	690	490	1 130	650	1 540
Châteauroux	430	880	770	1 420	960	1 910
La Châtre	290	710	550	1 190	690	1 580
Issoudun	320	750	600	1 240	790	1 670

La fourchette des prix pour des bureaux anciens rénovés oscille entre 490 €/m² et 1 130 €/m². Il en résulte une moyenne de 810 €/m².

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

8.2.1 Termes de référence et valeur retenue pour la maison d'habitation

Les termes portent sur des biens présentant des caractéristiques physiques (état d'entretien, superficie) et géographique assez similaires au logement à évaluer.

Cependant, tous les termes de comparaison, excepté le terme 2, ont des surfaces de terrain plus petits.

Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20230119-DELIB20238-DE
Date de télétransmission : 20/01/2023
Date de réception préfecture : 20/01/2023

Les prix de cession se retrouvent dans une large fourchette allant de 694,12 €/m² à 1 207,69 €/m².

La moyenne s'élève à 1 031,15 €/m² et la médiane à 1 035,12€/m². Elles sont très proches.

Compte tenu du bon état d'entretien du bien et de sa localisation géographique, il est opté pour la valeur haute des termes de comparaison, soit 1 207,69€/m² correspondant à une maison située dans la même rue. Par ailleurs, aucune décote pour grande surface habitable ne sera appliquée car la cession retenue date de 2018 et la maison est érigée sur une parcelle de terrain plus petite que celle de l'ensemble immobilier à estimer.

Ainsi, la valeur vénale de la maison d'habitation est estimée à 280 184,08 € (1 207,69€ x 232 m²), arrondie à **280 000 €**.

8.2.2 Termes de référence et valeur retenue pour la partie du bâtiment à usage de cabinet dentaire

Aucun terme de comparaison ne se situe à Buzançais.

Ils sont pour la plupart en centre-ville de CHÂTEAUROUX.

Les prix de cession se retrouvent dans une large fourchette allant de 438,25 €/m² à 2 000 €/m².

La moyenne s'élève à 1 079,89 €/m² et la médiane à 1 120 €/m².

Considérant l'ensemble de ces éléments et compte tenu du bon état d'entretien du bien et de sa localisation géographique, il est opté pour la valeur médiane des termes de comparaison, soit 1 120 €/m².

La valeur vénale de la partie du bâtiment à usage de cabinet dentaire s'établirait ainsi à 147 840 €, soit 1 120 €/m² x 132 m², arrondie à **148 000 €**.

La valeur de l'ensemble serait ainsi de 428 000 €. Cependant, il est généralement admis une décote de 10 % pour vente en bloc. En effet, la valeur de chaque élément pris séparément est plus élevée que la somme globale en cas de vente de l'ensemble. Dès lors la valeur vénale de la maison et du cabinet dentaire situé 13-15 rue du Docteur Bidault à Buzançais est estimée à 385 200 € (428 000 x 0,9) arrondis à 385 000 €.

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.

Au regard de ses caractéristiques physiques (superficie et bon état), géographique et du marché immobilier local pour ce type de biens, la valeur vénale l'ensemble immobilier à usage d'habitation et de cabinet dentaire situé 13 rue du docteur Bidault à Buzançais, sur les parcelles AX 29 et AX30, est évaluée à 385 000 €.

Elle 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 423 500 €.

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 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 acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 24 mois.

Accusé de réception en préfecture 036-213600315-20230119-DELIB20238-DE Date de télétransmission : 20/01/2023 Date de réception préfecture : 20/01/2023

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 départemental des Finances
publiques et par délégation,



Anne VIGNAUX

Responsable du Pôle d'Évaluation domaniale

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, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction départementale des Finances Publiques.

Accusé de réception en préfecture
036213606315-20230119-DELIB20238-DE
Date de télétransmission : 20/01/2023
Date de réception en préfecture : 20/01/2023

L'an deux mille vingt-trois, le dix neuf janvier à dix neuf heures, le Conseil Municipal de la Ville de Buzançais, convoqué en date du douze janvier deux mille vingt-trois, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Régis BLANCHET, Maire de Buzançais.

Étaient présents : MM. THOMAS – VILLIN – Mme VIOUX – M. PIVOT – Mme ROULLEAUX – M. DUPONCHEL – Mmes VERKEN – ORZAKIEWICZ – M. JACQUET – Mmes BIGOT – LALANGE – M. BEAUSSIER – Mme COLLIN – M. BOUCHER – Mme BARRAULT – MM. TIXIER – GRIMAUULT – Mme POULAIN.

Étaient excusés : Mmes YVERNAULT-TROTIGNON (procuration à Mme VIOUX) – AYALA - MM. Alain POITEVIN - AUSSOURD - MABILLE (procuration à M. BOUCHER) – Mme LAVAUD (procuration à M. VILLIN).

Étaient absents : Mme GILLES – M. Gotlib POITEVIN.

Secrétaire de séance : M. Pierre BOUCHER

AVIS SUR LE PROJET DE PARC EOLIEN PORTE PAR LA SOCIETE « PARC EOLIEN DE BUZANCAIS » SUR LA COMMUNE DE BUZANCAIS

Le Conseil,

Considérant que la société « PARC EOLIEN DE BUZANCAIS » filiale de la société EOLISE a déposé une demande d'autorisation environnementale le 3 mars 2022.

Considérant que ce dossier est actuellement en cours d'enquête publique du 9/1/2023 au 8/2/2023,

Considérant que, conformément à l'article R.181-38 du code de l'environnement, le conseil municipal doit donner un avis sur ce projet entre le 2 décembre 2022 et dans les 15 jours suivants la fin de l'enquête publique,

Considérant que le conseil municipal a délibéré défavorablement le 23 septembre 2020 sur le principe de l'implantation d'éoliennes à BUZANCAIS,

Considérant l'examen détaillé du dossier : un élu municipal et la Direction Générale des services ont assisté le 15/12/2022 à la réunion de présentation du projet par EOLISE. Cette présentation a été exposée et discutée en Bureau Municipal le 16/12/2022. Elle a également été exposée lors d'une réunion préparatoire au présent conseil municipal, au cours de laquelle les conseillers municipaux ont pu partager leurs avis. Par ailleurs, des élus municipaux ont participé à la réunion publique organisée le 24/11/2022 par une association opposée au projet, afin de prendre connaissance de leurs avis et arguments,

Considérant les éléments caractéristiques du projet de la société « PARC EOLIEN de BUZANCAIS » à savoir :

- Le projet comprend 5 éoliennes d'une hauteur maximale de 200 mètres. Ces éoliennes nouvelle génération, de grande taille, présentent un impact significatif sur le paysage
- Ces éoliennes ont la capacité de produire 30 MW, soit 3 fois plus d'énergie que le parc de St Genou
- Elles seraient implantées à 700m des maisons les plus proches, ~~soit 200m de plus que ne l'exige la réglementation~~
- L'étude environnementale présentée par la société « PARC EOLIEN de BUZANCAIS » précise les différents volets qui doivent réglementairement être vérifiés sur ces projets : paysage, acoustique, étude du vent, avifaune et mesures prises pour la compatibilité avec l'activité de l'avifaune
- La société « PARC EOLIEN de BUZANCAIS » a réalisé les actions de communication suivantes : 4 lettres d'information de janvier 2021 à janvier 2023, et du porte à porte en octobre 2021,

Considérant que le conseil municipal est appelé à émettre un avis sur le projet d'implantation d'éoliennes de la société « PARC EOLIEN DE BUZANCAIS » dans le cadre de l'enquête publique,

Considérant les incidences notables du présent projet d'implantation d'éoliennes à Buzançais, à savoir :

- Il sera visible du centre-ville. Les cônes de vision définis au PLU vers le sud de la commune ont un angle inférieur à l'angle de vue réel constaté sur le terrain, élément amplifié par la présence de 4 éoliennes (200m)
- Il porte atteinte au paysage rural traditionnel
- Il dévalorise financièrement les biens immobiliers situés autour du projet