

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

Étaient présents : MM. THOMAS – Mme YVERNAULT-TROTIGNON – M. VILLIN – Mme VIOUX – M. PIVOT – Mme ROULLEAUX – M. DUPONCHEL – Mmes VERKEN – ORZAKIEWICZ - MM. Alain POITEVIN - JACQUET - MABILLE – Mme LALANGE – M. BEAUSSIER – Mme COLLIN – M. BOUCHER – Mme BARRAULT (arrivée à 19h10) – MM. TIXIER – GRIMAUULT – Mme POULAIN.

Étaient excusés : Mmes AYALA – BIGOT (procuration à M. DUPONCHEL) – M. AUSSOURD (procuration à Mme ORZAKIEWICZ) – Mme GILLES (procuration à Mme VIOUX) – LAVAUD (procuration à M. VILLIN).

Était absent : M. Gotlib POITEVIN.

Secrétaire de séance : M. Anthony TIXIER

SUBVENTIONS ANNUELLES AUX ASSOCIATIONS AU TITRE DE L'ANNEE 2023

Le Conseil,
Considérant qu'il convient de statuer sur l'attribution des subventions aux associations d'intérêt local et à diverses structures œuvrant pour l'intérêt local,
Vu l'avis favorable de la commission des finances,
Vu le budget communal,

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

ARTICLE PREMIER – DECIDE l'attribution des subventions suivant le tableau ci-annexé.

ARTICLE 2 : AUTORISE le Maire ou son représentant à signer les conventions relatives à l'attribution des subventions annuelles 2023 avec l'Alliance Club Sportif de Buzançais et le Comité des Œuvres Sociales du personnel de la commune de Buzançais.

ARTICLE 3 : 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 l'application Télérecours citoyen accessible sur le site www.telerecours.fr

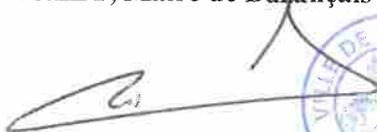
ARTICLE 4 – la présente délibération sera transmise à :

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

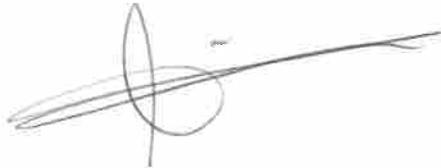
Ampliation sera : - insérée au registre des délibérations
-publiée selon la réglementation en vigueur

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

Régis BLANCHET, Maire de Buzançais



Anthony TIXIER, Secrétaire de séance



Subventions 2023 aux associations

<u>Associations</u>	<u>Subvention accordée au titre de l'année 2023</u>	<u>Observations</u>
<u>Associations d'animation</u>		
Association pour la Foire aux Plants de Buzançais	200,00 €	
Club Colombophile	200,00 €	
Les Pastouriaux	200,00 €	
Les Vieilles Sacoques	200,00 €	
Club CD auto 36	200,00 €	
<u>Coopératives scolaires</u>		
Coopérative scolaire de l'école La Garenne	4 708,00 €	
OGEC de l'Immaculée Conception	1 218,00 €	
<u>Associations culturelles</u>		
Club Photo	600,00 €	
Comité de Jumelage Pologne Buzançais - Nidzica – Ste Gemme	1 000,00 €	R. BLANCHET - N. THOMAS - C. LALANGE ne prennent pas part au vote
Comité de Jumelage Italie Buzançais – Merate	1 000,00 €	R. BLANCHET - N. THOMAS - C. LALANGE - F. GRIMAULT - L. MABILLE ne prennent pas part au vote
Couleurs et vie	150,00 €	
GHAB - Groupe d'Histoire et d'Archéologie de Buzançais	400,00 €	R. BLANCHET - N. THOMAS - M. YVERNAULT - TROTIGNON - L. MABILLE - C. COLLIN ne prennent pas part au vote
Association culturelle du Prieuré Ste Croix	400,00 €	L. MABILLE - C. COLLIN ne prennent pas part au vote
CinéOff	4 500,00 €	
<u>Associations patriotiques</u>		
ANACR Ass. Nat. Anc. Comb. Résistance	85,00 €	R. BLANCHET - M. YVERNAULT-TROTIGNON - E. BEAUSSIER ne prennent pas part au vote
Société Nationale d'Entre Aide des Médailleurs Militaires de Buzançais	85,00 €	
Union Nat. des Comb. de l'U.N.C.A.F.N.	85,00 €	R. BLANCHET - L. VIOUX - E. BEAUSSIER - L. MABILLE ne prennent pas part au vote
F.N.A.C.A. Algérie Maroc Tunisie	85,00 €	
Le Souvenir Français	85,00 €	R. BLANCHET - L. MABILLE ne prennent pas part au vote
<u>Associations sociales</u>		
Amicale des Donneurs de Sang	700,00 €	R. BLANCHET - N. THOMAS - L. VIOUX - E. BEAUSSIER - L. MABILLE ne prennent pas part au vote
Association Familiale	700,00 €	L. VIOUX - C. LALANGE ne prennent pas part au vote
Club "Chez Nous »	300,00 €	C. LALANGE ne prend pas part au vote
Comité des œuvres sociales de la Mairie	25 000,00 €	L. VIOUX ne prend pas part au vote
Les Restaurants du Cœur de l'Indre	150,00 €	C. BARRAULT ne prend pas part au vote
Tout pour rien	100,00 €	L. MABILLE ne prend pas part au vote
Voir ensemble	85,00 €	
Nos 4 Pains	150,00 €	C. LALANGE ne prend pas part au vote
<u>Associations sportives</u>		
A.C.S.B	46 000,00 €	A. ROULLEAUX - P. BOUCHER - F. GRIMAULT - D. VILLIN ne prennent pas part au vote
Association Sportive du Collège Les Sablons	460,00 €	N. THOMAS - A. ROULLEAUX ne prennent pas part au vote
Judo	480,00 €	
Club modéliste Buzancéen	100,00 €	
<u>Divers</u>		
Prévention routière	100,00 €	

Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20230511-DELIB202329-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

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

Étaient présents : MM. THOMAS – Mme YVERNAULT-TROTIGNON – M. VILLIN – Mme VIOUX – M. PIVOT – Mme ROULLEAUX – M. DUPONCHEL – Mmes VERKEN – ORZAKIEWICZ - MM. Alain POITEVIN - JACQUET - MABILLE – Mme LALANGE – M. BEAUSSIER – Mme COLLIN – M. BOUCHER – Mme BARRAULT (arrivée à 19h10) – MM. TIXIER – GRIMAUT – Mme POULAIN.

Étaient excusés : Mmes AYALA – BIGOT (procuration à M. DUPONCHEL) – M. AUSSOURD (procuration à Mme ORZAKIEWICZ) – Mme GILLES (procuration à Mme VIOUX) – LAVAUD (procuration à M. VILLIN).

Était absent : M. Gotlib POITEVIN.

Secrétaire de séance : M. Anthony TIXIER

SUBVENTION POUR L'ACQUISITION DE RECUPERATEURS D'EAU DE PLUIE

Le Conseil,

Considérant la volonté de la Ville de Buzançais d'accompagner financièrement les usagers buzancéens qui souhaitent acquérir un récupérateur d'eau de pluie aux fins de préservation de la ressource en eau,

Vu l'avis favorable de la commission des finances,

Vu le budget communal,

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

ARTICLE PREMIER – DECIDE l'attribution d'une aide financière aux foyers qui font l'acquisition d'un récupérateur d'eau de pluie entre le 16 mai et le 31 décembre 2023.

ARTICLE 2 – FIXE le montant de la participation financière à 50% du montant TTC de l'équipement dans la limite de 70 € par foyer et par an.

ARTICLE 3 – PRECISE que le versement de l'aide, s'effectuera par virement bancaire, sur présentation de la facture de l'équipement, d'un justificatif de domicile et d'un relevé d'identité bancaire.

ARTICLE 4 : 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 l'application Télérecours citoyen accessible sur le site www.telerecours.fr

ARTICLE 5 – la présente délibération sera transmise à :

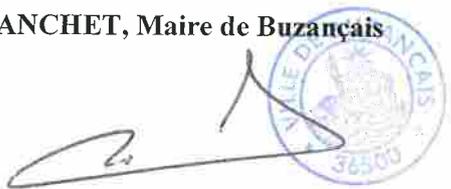
- Monsieur le Préfet de l'Indre
- Madame Le Comptable Public

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

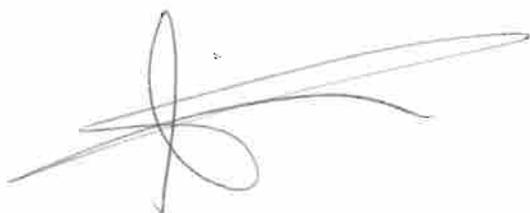
Accusé de réception en préfecture 036-213600315-20230516-DELIB202330-DE Date de télétransmission : 16/05/2023 Date de réception préfecture : 16/05/2023
--

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

Régis BLANCHET, Maire de Buzancais



Anthony TIXIER, Secrétaire de séance



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

Étaient présents : MM. THOMAS – Mme YVERNAULT-TROTIGNON – M. VILLIN – Mme VIOUX – M. PIVOT – Mme ROULLEAUX – M. DUPONCHEL – Mmes VERKEN – ORZAKIEWICZ - MM. Alain POITEVIN - JACQUET - MABILLE – Mme LALANGE – M. BEAUSSIER – Mme COLLIN – M. BOUCHER – Mme BARRAULT (arrivée à 19h10) – MM. TIXIER – GRIMAUT – Mme POULAIN.

Étaient excusés : Mmes AYALA – BIGOT (procuration à M. DUPONCHEL) – M. AUSSOURD (procuration à Mme ORZAKIEWICZ) – Mme GILLES (procuration à Mme VIOUX) – LAVAUD (procuration à M. VILLIN).

Était absent : M. Gotlib POITEVIN.

Secrétaire de séance : M. Anthony TIXIER

CESSION DES PARCELLES YK 170 ET YK 82

Le Conseil,

Considérant le projet d'agrandissement de l'entreprise Bois Factory 36 sur les parcelles YK 170 et YK 82, propriétés de la ville de Buzançais, situées au lieudit La Maison du Bois à Buzançais,

Considérant la demande d'acquisition des dites parcelles formulée par l'entreprise Bois Factory,

Vu l'estimation du Pôle d'évaluation domaniale de la Direction Générale des Finances Publiques en date du 24 février 2023,

Vu l'avis favorable de la commission des finances,

Vu le budget communal,

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

ARTICLE PREMIER – DECIDE la cession des parcelles YK 170 et YK 82 à l'entreprise Bois Factory, domiciliée à La Maison du Bois, Zone Industrielle Buzançais Val de l'Indre Brenne 36500 BUZANCAIS, pour un montant de 136 000 € HT. Les frais de bornage et de rédaction de l'acte sont à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE 2 – AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'acte à intervenir.

ARTICLE 3 : 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 l'application Télérecours citoyen accessible sur le site www.telerecours.fr

ARTICLE 4 – la présente délibération sera transmise à :

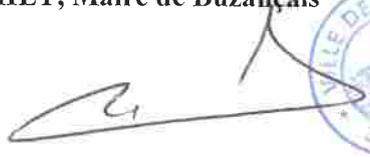
- Monsieur le Préfet de l'Indre
- Madame Le Comptable Public

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

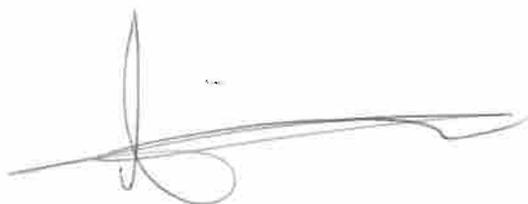
Accusé de réception en préfecture 036-213600315-20230516-DELIB202331-DE Date de télétransmission : 16/05/2023 Date de réception préfecture : 16/05/2023
--

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

Régis BLANCHET, Maire de Buzançais



Anthony TIXIER, Secrétaire de séance



Direction Générale des Finances Publiques

Le 24/02/2023

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 : Cyrille CAIRON

Courriel : cyrille.cairon@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 09 92 63 35

Réf DS: 11502727

Réf OSE : 2023-36031-36177

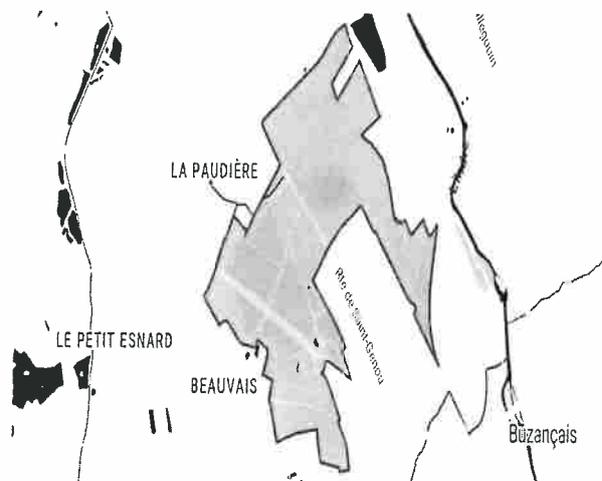
Le Directeur départemental des Finances
publiques d'Indre-et-Loire

à

Monsieur Régis BLANCHET
Maire de Buzançais

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 : 2 terrains d'une superficie totale de 27 126 m²

Adresse du bien : Zone Industrielle Buzançais-Val de l'Indre à Buzançais

Valeur : 136 000€ HT

Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20230516-DELIB202331-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame Caroline MOLEIRO, Responsable des finances

vos références : non mentionnées dans la demande de saisine

2 - DATES

de consultation :	15/02/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	Néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Néant
du dossier complet : (suite à conversation téléphonique)	15/02/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	<input type="checkbox"/>

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 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

La commune de Buzançais envisage de céder deux terrains, sises « La Maison du Bois » à Buzançais à l'entreprise riveraine Bois-Factory 36. Cette entreprise souhaite acquérir les parcelles cadastrées YK 170 et YK 82 d'une superficie totale de 27 126 m² afin de s'agrandir. La collectivité propose un prix de cession de 4€/m² soit un montant total de 108 504€. Le consultant précise dans sa saisine que ces parcelles sont désormais nues. Ces parcelles ont déjà fait l'objet d'un avis le 24/03/2021 par le service avec le bâti pour la somme de 180 000€.

Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20230516-DELIB202331-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

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

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 Boischaut Nord, à 8 km de Saint-Genou et à 23 km de Châteauroux. Elle est arrosée par les rivières Indre et Cité.

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 Buzançaisiens 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 accueille une zone industrielle composée d'une vingtaine d'entreprises. La majorité des entreprises ont entre 20 et 49 salariés comme l'entreprise Bois-Factory 36.

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



L'ensemble des biens à évaluer est situé au Nord-Ouest de la commune de Buzançais, à proximité des routes départementales D 630 et D 943, dans la zone industrielle « Buzançais-Val-de-l'Indre », sur l'axe Tours Châteauroux-Clermont-Ferrand. Cette zone bénéficie d'un embranchement fer sur la ligne Châteauroux-Tours dédiée au fret de marchandises. L'ensemble des réseaux passe à proximité.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Buzançais	YK 170 J	LA MAISON DU BOIS	2 000 m ²	Sols
	YK 170 K		22 257 m ²	Terre
Buzançais	YK 82	LA MAISON DU BOIS	2 869 m ²	Sols
TOTAL			27 126 m ²	

4.4. Descriptif

L'ensemble des biens n'a pas été visité par le service. Le descriptif émane des éléments d'information et de l'avis du 24 mars 2021 présents dans la demande du consultant.

Il s'agit de deux parcelles cadastrées YK 170 et YK 82, respectivement de 2 869 m² et de 24 257 m², sises dans la zone industrielle Val de l'Indre à Buzançais. La parcelle YK170 entoure la parcelle YK 82. Le consultant précise que ces deux parcelles sont désormais en friche, le bâti ayant été démolí entre cette estimation et la précédente estimation du 24/03/2021.

Accusé de réception en préfecture
034 1366015 20230516 0516
Date de transmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Le bien à évaluer appartient à la commune de Buzançais.

5.2. Conditions d'occupation

Le bien sera évalué libre de toute occupation.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Les parcelles YK 170 et YK 82 sont classées en zone UYz, zone urbaine industrielle soumise à un plan de ZAC, selon le plan local d'Urbanisme (PLU) de Buzançais approuvé par délibération du conseil municipal le 15 mars 2018.



Parcelle YK 170



Parcelle YK 82

6.2.Date de référence et règles applicables

Le plan local d'Urbanisme (PLU) de Buzançais a été approuvé par délibération du conseil municipal le 15 mars 2018.

CHAPITRE 6 : ZONE UY

CARACTERE DU SECTEUR

Cette zone correspond au tissu industriel regroupé ou isolé. Elle comprend des infrastructures de desserte et de stockage importantes. L'architecture y est diversifiée et adaptée à l'activité en cours. La zone industrielle se voit notamment caractérisée par sa situation en entrée de ville, aux abords peu aménagés.

La zone UY est donc réservée à l'implantation d'activités artisanales, commerciales, industrielles, de bureaux, de services et d'entrepôts.

Cette zone comprend :

- Un secteur UYz réservé aux activités industrielles, artisanales, de bureaux et d'entrepôts dont les destinations sont définies par le règlement de la ZAC Buzançais-Val de l'Indre. Ce secteur s'inscrit en partie au sein du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

ARTICLE UY 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⁽¹⁾**) est autorisé.

		UY	UYz	UYg
Habitation	Logement	V ⁽²⁾	V ^(2,8)	V ⁽²⁾
	Hébergement	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V ^(1,4,5)	V ^(1,4,5,8)	V ^(1,7)
	Commerce de gros	V ^(4,5)	V ^(4,5,8)	X
	Hébergement hôtelier et touristique	V ^(1,4)	V ^(4,8)	V
	Restauration	V ⁽⁴⁾	V ^(4,8)	V
	Cinéma	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V ⁽⁴⁾	V ^(4,8)	V
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V ⁽⁶⁾
	Etablissements d'enseignement	V	V	X
	Salles d'art et de spectacles	V	V	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V ⁽⁶⁾
	Etablissements de santé et d'action sociale	V	V	X
	Equipements sportifs	V	V	X
	Autres équipements recevant du public	V	V	X

Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20230516-DELIB202331-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

Règlement du PLU de Buzingen

				(6)
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	V ¹ (1,4)	V ¹ (1,4,8)	V ¹ (1)
	Entrepôt	V ¹ (1,4)	V ¹ (1,4,8)	V ¹ (1)
	Bureau	V	V ¹ (8)	V
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation Agricole	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X
Autres occupations et utilisations du sol	Carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X	X
	Changements de destination	V	V ¹ (8)	V
	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 ¹ (3)	V ¹ (3)	V ¹ (3)
	Camping	X	X	X
	Stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs	X	X	X

Sont de plus interdits :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- En zone U'Y et sous-secteur U'Yz : les commerces de proximité sont interdits.

Reglement du PDU A- Pocaritan

*Implantations des constructions les unes par rapport aux autres constructions sur une même propriété

En zone UY

Néant.

Dans le secteur UYz

La construction de plusieurs bâtiments à l'intérieur d'un même îlot ou à l'intérieur d'un même terrain est autorisée sous réserve des conditions suivantes à respecter simultanément :

1°) Conditions relatives aux baies principales

La plus courte distance horizontale entre toute baie principale d'un bâtiment et tout point d'un bâtiment non contigu sera au moins égale à 8 mètres.

2°) Conditions relatives aux distances entre bâtiments non contigus

- Dans le cas de deux bâtiments d'entrepôts, d'activités industrielles ou artisanales non contigus

La plus courte distance horizontale mesurée **perpendiculairement** de tout point d'une façade d'un bâtiment à usage d'entrepôt, d'activités industrielles ou artisanales à tout point d'un bâtiment non contigu à usage d'entrepôt, d'activités industrielles ou artisanales sera au moins égale à 16 mètres.

Dans l'espace de 16 mètres compris entre ces deux bâtiments, une bande verte transversale d'une épaisseur de 6 mètres minimum sera aménagée.

Les règles prévues aux deux alinéas précédents pourront ne pas être appliquées s'il s'avère qu'elles compromettent de façon significative et explicite le fonctionnement technique et la production de l'activité

Dans ce cas :

- la distance minimale entre les bâtiments sera conditionnée par le respect des normes de sécurité prescrites, liées à l'existence de risques (incendie, explosion...)
- la réalisation de la bande verte sera facultative.

- Dans les cas de deux bâtiments non contigus dont l'un au moins est à usage autre que d'entrepôt, d'activités industrielles ou artisanales

La plus courte distance horizontale, mesurée **perpendiculairement** de tout point d'une façade d'un bâtiment à usage autre que d'entrepôt, d'activités industrielles ou artisanales à tout point d'un bâtiment non contigu sera au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 8 mètres.

3°) Conditions relatives aux distances entre bâtiments contigus

La plus courte distance horizontale mesurée perpendiculairement de tout point d'une façade d'un bâtiment à tout point d'un bâtiment contigu sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce premier point.

Règlement du P.L.U. de Buzançais

*Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder 60% de la surface du terrain sur lequel elles s'implantent.

La commune se réserve le droit de refuser une implantation quand bien même le taux d'emprise ci-dessus serait respecté dès lors que l'emprise envisagée conduirait à une implantation nuisant à l'aspect du site.

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 terrain, en zone Uyz, à Buzançais, sur la période du 12/2010 au 01/2023.

Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20230516-DELIB202331-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

Il en ressort les ventes suivantes :

Termes de comparaison terrain										
Termes	Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Urbanisme	Observations
1	31/XD/212/213/215/216	36	BUZANCAIS	LES PEROUX	14/12/2010	3693	10 661	2,89	Uyz	Vente par la commune de Buzançais à une association d'un terrain constructible à usag professionnel (lot 10 de la ZAC, Il est précis que la valeur vénale est de 17000€ et que l'association a bénéficié de 25 % de réductio
2	31/YK/179/180	36	BUZANCAIS	RUE SIMEON RAVAUD	15/10/2013	1893	8 800	4,67	Uyz	Vente par la commune de Buzançais à une SCI d'une parcelle de terrain constituant un délaissé de voirie.
3	31/YK/184/	36	BUZANCAIS	LES PEROUX	15/10/2013	4000	16 000	4,00	Uyz	Vente par la Communauté de communes Va de l'Indre-Brenne à 1 SCI d'un terrain à bâtir (lot 5 de la ZAC)
4	31/XD/24/	36	BUZANCAIS	LES CHAUMES	26/06/2015	13677	83 698	6,12	Uyz	Vente entre SCI d'une parcelle de terrain (lot de la ZAC)
5	31/YK/104/	36	BUZANCAIS	LES JUSTICES	19/04/2018	500	2 500	5	Uyz	Vente par la Communauté de communes Va de l'Indre-Brenne à 1 SARL d'un terrain à bâti (lot de la ZAC)
6	31/YK/211/	36	BUZANCAIS	LES PEROUX	16/12/2020	3936	6 376	1,62	Uyz	Vente entre SCI et une SARL d'une parcelle de terrain à bâtir (lot de la ZAC)
								Moyenne	4,05	
								Dominante	4,34	

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 du tableau ci-dessus montre que tous les termes sont dans le même zonage sur la commune de Buzançais que les biens à évaluer. En dehors du second terme, il s'agit de terrains constructibles qui correspondent à des lots dans la ZAC d'activités de Buzançais - Val de l'Indre. Parmi ces termes, il y a des ventes réalisées par la commune de Buzançais et par la Communauté de communes Val de l'Indre-Brenne. Le quatrième terme et le sixième termes sont des ventes effectuées entre SCI ou entre une SCI et une SARL.

Il est à noter que l'acte notarié du premier terme, qui correspond à une vente par la commune de Buzançais, précise que le prix de vente du terrain a bénéficié d'une réduction de 25 % par rapport à l'estimation des domaines. Le troisième terme qui concerne la vente par la Communauté de communes Val de l'Indre-Brenne à une SCI d'un terrain à bâtir conditionne le prix de vente de 4€/m² au respect d'une convention entre les deux parties. À défaut de respecter l'ensemble des engagements de cette convention, le prix de vente de ce terrain sera révisé à hauteur de son coût de revient soit 5€/m². Dans sa saisine, le consultant n'adresse au service aucune convention de ce type avec le futur acquéreur. Par ailleurs, la plaquette de communication rédigée en septembre 2015 par l'Agence de développement économique de l'Indre à propos de la zone industrielle Buzançais Val de l'Indre mentionne un prix minimum de 5€ HT/m².

Le second terme de comparaison qui est une parcelle en nature de délaissé de voirie sera exclu de la sélection. La moyenne et la médiane sont respectivement de 3,93€/m² et de 4€/m². Cependant, rien ne dit que la SCI du troisième terme a respecté ses engagements dans le délai imparti par la convention avec la Communauté de communes Val de l'Indre-Brenne.

En retenant l'hypothèse que ces engagements n'ont pu être finalisés, la moyenne et la médiane sont respectivement de 4,13€/m² et de 5€/m². C'est d'ailleurs ce prix de 5€/m² qui a été retenu par le service pour la parcelle YK 170 lors de l'étude du projet.

Compte tenu qu'aucun des termes ne dispose d'une superficie équivalente à celle de l'ensemble des biens à évaluer et compte tenu qu'il n'est fait mention dans la saisine du consultant d'une

Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20230516-DELIB202331-DE
Date de récépissé : 06/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

potentielle convention avec l'acquéreur ou que les frais de démolition du bâti ont été à la charge de l'acquéreur, le prix médian au m² de 5€ sera retenu.

Sur cette base, la valeur vénale des deux parcelles cadastrées YK 170 et YK 170, sises dans la zone industrielle Buzançais-Val de l'Indre, d'une superficie totale de 27 216 m², est estimée à 136 080€ arrondis à 136 000€.

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.

La valeur vénale de l'ensemble des biens est arbitrée à **136 000€**. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Au cas d'espèce, cette valeur n'est assortie d'aucune marge d'appréciation.

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.*

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.

Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20230516-DELIB202331-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

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,



Cyrille CAIRON
Inspecteur des Finances publiques
Chargé de mission au Pôle d'Évaluation domaniale

Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20230516-DELIB202331-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

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.

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

Étaient présents : MM. THOMAS – Mme YVERNAULT-TROTIGNON – M. VILLIN – Mme VIOUX – M. PIVOT – Mme ROULLEAUX – M. DUPONCHEL – Mmes VERKEN – ORZAKIEWICZ - MM. Alain POITEVIN - JACQUET - MABILLE – Mme LALANGE – M. BEAUSSIER – Mme COLLIN – M. BOUCHER – Mme BARRAULT (arrivée à 19h10) – MM. TIXIER – GRIMAUT – Mme POULAIN.

Étaient excusés : Mmes AYALA – BIGOT (procuration à M. DUPONCHEL) – M. AUSSOURD (procuration à Mme ORZAKIEWICZ) – Mme GILLES (procuration à Mme VIOUX) – LAVAUD (procuration à M. VILLIN).

Était absent : M. Gotlib POITEVIN.

Secrétaire de séance : M. Anthony TIXIER

DESIGNATION D'UN REFERENT DEONTOLOGUE POUR LES ELUS LOCAUX

Le Conseil,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L. 1111-1-1, ainsi que les articles R. 1111-1- A et suivants dans leur rédaction à venir au 1er juin 2023,

Vu la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (article 218),

Vu le décret n° 2022-1520 du 6 décembre 2022 relatif au référent déontologue de l'élu local et notamment son article 1er dont les dispositions entrent en vigueur le 1er juin 2023,

Vu l'arrêté du 6 décembre 2022 pris en application du décret n° 2022-1520 du 6 décembre 2022 relatif au référent déontologue de l'élu local,

Considérant que tout élu local peut consulter un référent déontologue chargé de lui apporter tout conseil utile au respect des principes déontologiques consacrés dans la charte de l'élu local,

Considérant que le référent déontologue ou le collège de référents déontologue doit être désigné par délibération des organes délibérants avant le 1^{er} juin 2023 ;

Considérant que les missions de référent déontologue sont exercées en toute indépendance et impartialité par des personnes choisies en raison de leur expérience et de leurs compétences ; que le référent déontologue ne peut être choisi parmi les personnes exerçant au sein des collectivités auprès desquelles elles sont désignées un mandat d'élu local, ou n'en exerçant plus depuis au moins trois ans, n'étant pas agent de ces collectivités et ne se trouvant pas en situation de conflit d'intérêt avec celles-ci ;

Considérant que plusieurs collectivités territoriales, groupements de collectivités territoriales ou syndicats mixtes visés à l'article L 5721-2 peuvent désigner un même référent déontologue pour leurs élus par délibérations concordantes ;

Considérant l'accord de la personne désignée ;

Vu l'avis favorable de la commission des finances,

Vu le budget communal,

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

ARTICLE PREMIER – NOMME Madame Armelle TREPPOZ en qualité de référent déontologue des élus, pour une durée de trois ans. Au terme de cette durée, il peut être procédé, dans les mêmes conditions, au renouvellement de ses missions.

A la demande du référent déontologue, il peut être mis fin à ses fonctions.

Madame Armelle TREPPOZ est maître de conférences en droit public de l'Université d'Orléans.

Elle est responsable de plusieurs formations : master droit public, licence professionnelle marchés publics, diplôme universitaire collectivités territoriales.

Elle est directrice du Centre d'Enseignement Supérieur de Châteauroux (antenne de Buzançais).

Accusé de réception en préfecture
0367213600315-20230516-DELIB202332-DE
Date de délivrance : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

ARTICLE 2 – INDIQUE que le référent déontologue peut être saisi par tout élu local de la collectivité.

Le référent déontologue pourra être saisi directement par les élus, par voie écrite, de préférence par mail précisant dans son objet « Saisine du référent déontologue – Nom de la collectivité - Confidentiel ».

Toute demande fera l'objet d'un accusé de réception par le référent déontologue qui mentionnera la date de réception et rappellera le cadre réglementaire de la réponse.

Le référent étudiera les éléments transmis par l'élu, pourra demander des informations complémentaires (par écrit ou à l'oral) et pourra recevoir l'élu afin de préparer son conseil.

ARTICLE 3 – PRECISE que le référent déontologue doit exercer sa mission en toute indépendance et impartialité. A cet égard, il ne peut recevoir d'injonctions extérieures.

Le référent communiquera l'avis à l'élu concerné dans un délai raisonnable et proportionné à la complexité de la demande, par écrit ou à l'oral, en fonction du souhait de l'élu concerné.

Les avis et conseils donnés par le référent déontologue demeurent consultatifs.

ARTICLE 4 – DECIDE que le référent déontologue sera rémunéré par une indemnité de vacation dont le montant est fixé par dossier traité, conformément à l'arrêté du 6 décembre 2022 pris en application du décret n° 2022-1520 du 6 décembre 2022 relatif au référent déontologue de l'élu local.

Cette indemnité sera versée par la commune selon des modalités à déterminer ultérieurement.

Des frais éventuels de transport et d'hébergement peuvent être pris en charge en cas de besoin dans les conditions applicables aux personnels de la fonction publique territoriale.

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 l'application Télérecours 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



Anthony TIXIER, Secrétaire de séance

A handwritten signature in black ink, likely belonging to Anthony Tixier, is written below the stamp.

DELIBERATION PUBLIEE LE 16 MAI SUR LE SITE www.buzancais.fr

Accusé de réception en préfecture
036-213600315-20230516-DELIB202332-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023