

MAIRIE DE RUFFEC**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL****● SEANCE DU MARDI 04 AVRIL 2023 ●**

Membres du Conseil Municipal	23
Membres en exercice	23
Membres ayant délibéré	23
Date de la convocation	30/03/2023
Date d'affichage de la convocation	30/03/2023

PRESENTS : M. Thierry BASTIER, M. Jean-François JOBIT, Mme Sylvie BEAUVAL, Mme Nina BASTIER, M. Jean-Paul FORT, M. Guy PELLADEAUD, Mme Nicole GAYOUX, M. Jean-Pierre CHARDONNET, M. Éric MOULIGNIER, M. Jean-Michel ARDOUIN, Mme Catherine BELLANGER, M. Jean COITEUX, Mme Catherine SENNAVOINE, M. Hervé JAMBARD, M. Bernard PICHON, Mme Catherine BOULENGER, Mme Murielle BEAL, Mme Nicole BOES

POUVOIRS : Mme Catherine DEROUSSEAU en faveur de M. Jean-François JOBIT, Mme Aurélie SARRAZIN en faveur de M. Thierry BASTIER, M. Franck LOPEZ en faveur de Mme Catherine BELLANGER, M. Jean-Michel JEANNET en faveur de Mme Catherine BOULENGER, M. François POHU en faveur de M. Jean-Paul FORT

ABSENTS : /

M. Jean-François JOBIT est désigné secrétaire de séance.

**CESSION D'UNE BANDE DE TERRAIN CONSTITUANT UN DELAISSE DE VOIRIE – PARCELLE AB 146 –
LIEUDIT « BOIROUX » AU PROFIT DE MONSIEUR MICKAEL MARTIN**

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L 2121-29 et L 2241-1,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, et notamment ses articles L 2111-1 et suivants, L 2141-1 et L 2211-1,

Vu le Code de la Voirie Routière, et notamment ses articles L 112-8 et L 141-3,

Vu la demande d'acquisition de la bande de terrain, parcelle AB 146 – sise lieudit « Boiroux » formulée par courrier en date du 07 janvier 2021 par Monsieur Mickaël MARTIN,

Vu le procès-verbal de division et de reconnaissance de limites existantes de ce bien, cadastré AB 146 – lieudit « Boiroux », d'une superficie de 710 m², établi le 07 juillet 2022 par Monsieur Fabrice LEGER, géomètre-expert, annexé à la présente délibération,

Vu l'avis du service des Domaines en date du 13 mars 2023,

Considérant que la bande de terrain cadastrée AB 146 – sise lieudit « Boiroux », d'une superficie de 710 m², n'a pas pour fonction de desservir ou d'assurer la circulation, que les droits d'accès des riverains ne sont pas mis en cause, qu'elle n'est pas affectée à la circulation générale et constitue un délaissé de voirie ;

Considérant que par courrier en date 07 janvier 2021, Monsieur Mickaël MARTIN a formulé une demande d'acquisition de ladite bande de terrain ;

Considérant que la cession d'un délaissé de voirie doit intervenir dans le respect des dispositions de l'article L 112-8 du Code de la Voirie Routière qui prévoit un droit de priorité aux riverains de parcelles déclassées ;

Considérant que Monsieur Mickaël MARTIN est le riverain direct du terrain cadastré AB 146 – sise lieu dit « Boiroux » ;

DECIDE A L'UNANIMITE

ARTICLE 1 : Constate et prononce la désaffectation de la parcelle cadastrée AB 146 – sise lieu dit « Boiroux », en nature de délaissé de voirie.

ARTICLE 2 : Constate et prononce le déclassement de la parcelle AB 146 – sise lieu dit « Boiroux », pour qu'elle relève du domaine privé communal sans enquête publique préalable, conformément aux dispositions de l'article L 141-3 du Code la Voirie Routière.

ARTICLE 3 : Autorise la cession de la bande de terrain, parcelle cadastrée AB 146 – sise lieu dit « Boiroux », au profite de Monsieur Mickaël MARTIN, riverain direct de ladite parcelle, domicilié lieu dit « Boiroux » 16700 Ruffec, ou toute personne morale se substituant à lui dans l'opération, à l'€uro symbolique.

ARTICLE 4 : Précise que les frais relatifs à la transaction seront à la charge de Monsieur Mickaël MARTIN, ou toute personne morale se substituant à lui dans l'opération.

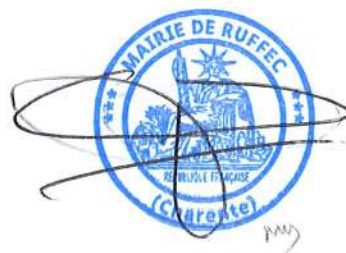
ARTICLE 5 : donne pouvoir à Monsieur le Maire, ou son représentant, pour signer tout document afférent à la transaction.

ARTICLE 6 : La présente délibération sera publiée sur le site internet de la Commune et ampliation en sera adressée à Madame la Sous-Préfète et Madame la Trésorière.

Publiée sur le site Internet
de la Commune le

11 AVR. 2023

Pour copie conforme
Le Maire,
Thierry BASTIER





DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Le 13/03/2023

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA CHARENTE-MARITIME

Le Directeur départemental des Finances publiques de Charente-Maritime

Pôle métiers : animation et expertise
Mission domaine et politique immobilière de l'Etat

24 Avenue de Fetilly
BP 40587
17021 LA ROCHELLE CEDEX 1
Téléphone : 05 46 00 39 39

à
Monsieur le Maire de Ruffec

POUR NOUS JOINDRE

Évaluateur : Denis GOREZ
Téléphone : 05 46 30 08 72 (portable : 0622241771)
Courriel : ddfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Réf DS : 11088943
Réf OSE : 2023-16292-01805

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien : Une parcelle de talus-délaissé routier

Adresse du bien : Boiroux 16700 RUFFEC

Valeur : 100 € ou l'euro symbolique

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

1 - CONSULTANT

Commune de RUFFEC

affaire suivie par : Madame Potier Béatrice

2 - DATES

de consultation :	9 janvier 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 :	16 février 2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

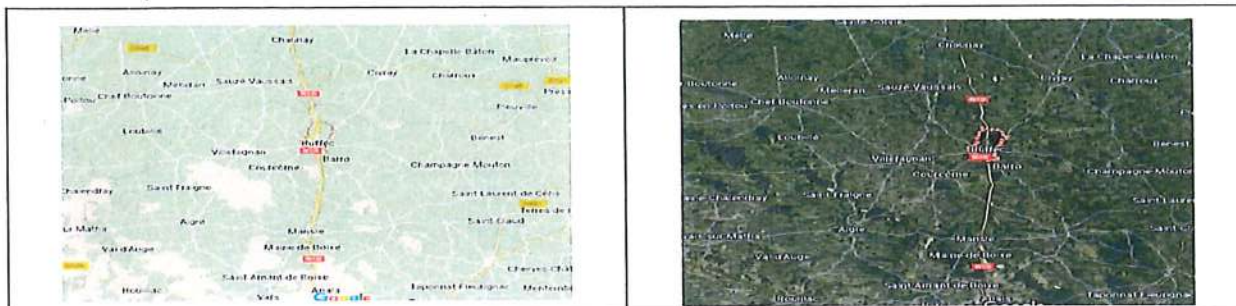
Projet de cession d'une parcelle de délaissé routier. Négociation sur la base d'un euro symbolique.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le bien est situé dans la ville de Ruffec (près de 3 400 habitants) au nord de la ville d'Angoulême (42 km environ).



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



Elle est accessible par la voirie et les réseaux sont assez proches.

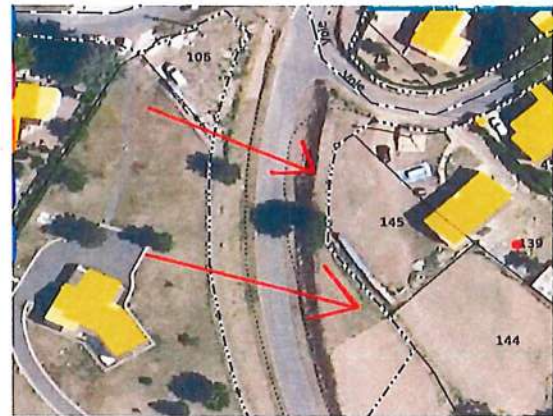
4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous la référence suivante :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie (en m ²)	Nature réelle
RUFFEC	AB 146	Boiroux	710	Délaissé Routier
TOTAL			710	

4.4. Descriptif

La parcelle à évaluer est en nature de délaissé de voirie. Il s'agit d'un talus d'un mètre de haut. Une valorisation n'est pas possible du fait de la présence de ce talus.



SDIF DE CHARENTE

1A RECHERCHE D'UNE PARCELLE PAR L'IDENTIFIANT DE LA PARCELLE RPAR00

292 RUFFEC DESCRIPTIF D'UNE PARCELLE

REFERENCE : AB 0146 NATURE DE DROIT :

PA A CA CARACTERE URBAIN 1

CONTENANCE : 00000 07 10 CODE APPENTAGE 1

NUMERO DE LOT DE LOTISSEMENT : 000

ETAT : SIACTIVE

PARCELLE PRIMITIVE : 0000 CODE CP : CODE NPP :

DATE DE REALISATION DU CHANGEMENT : 00 00 0000 CODE CRISSE : 0

CHANTIER NO 0 DE FRACTION NO 0

ACTIVITE DEPUIS LE 01 00 0000

CODE VOIE NO VOIRIE VOIE

00000 0000 LE CRISVOLTER

SUBDIVISIONS FISC. (1), FILIATION ASCENDANTE (2), FILIATION DESCENDANTE (3) 4

VALIDATION : 4

OK! FIN DE LISTE

--> PAGE 1020 EN COURS

☒ ☒ Entrée



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Ruffec

Recherche BNDP : Néant

5.2. Conditions d'occupation

libre

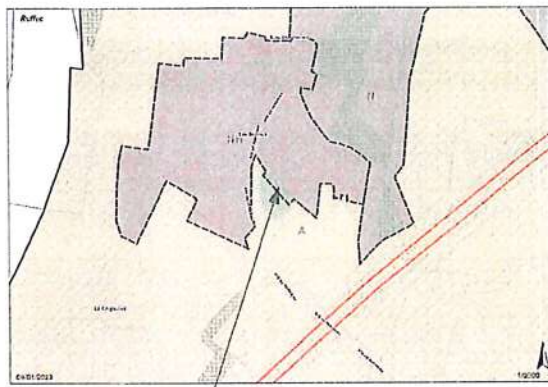
6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

PLU

6.2.Date de référence et règles applicables

Zone A. Approuvé le 24/10/2022



A zone équipée ou non à protéger en raison du potentiel agronomique biologique et économique des terres agricoles

Zone AS1-T7-Risques : Inondations par remontée de nappes-Simique-RGA

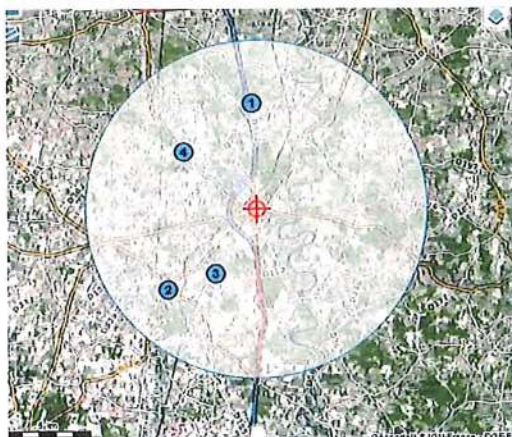
7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Par comparaison

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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



Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche

Adresse : 16700 Ruffec

Périmètre géographique : 10000 m autour

Période de recherche

De 02/2020 à 02/2023

Caractéristiques du bien

Non bâti Terre

Surface du terrain : de 0 à 1000 m²

Prix de vente au m² : de 0 à 1

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2021	janvier-décembre	0,46	0,41	0,39	0,58
2022	janvier-décembre	0,42	0,42	0,42	0,42
Synthèse		0,45	0,42	0,39	0,58

4 termes ci-dessous sont comparables

Ref. Cadastre	Depl	Commune	Adresse	Date mutation	Date de publication	Date de validation de la journée de publication	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
21/BI/201	16	LES ADJOTS	CHEZ BRANGER	29/03/2021	01/04/2021	03/04/2021	654	265	0,41
110/11/2471	16	COURCONE	CHAMP MARTRE	23/12/2021	20/01/2022	05/02/2022	859	500	0,58
110/110/AB/1401	16	COURCONE	LE BOURG - VILLEGATS	05/04/2022	02/05/2022	07/05/2022	606	255	0,42
110/110/AB/1411									
335/2/L/521	16	SAINT-MARTIN-DU-CLOCHER	LES OUCHES	30/03/2021	29/04/2021	01/05/2021	152	60	0,39

9 termes ci-dessous sont atypiques (valeurs extrêmes).

Ref. Cadastre	Depl	Commune	Adresse	Date mutation	Date de publication	Date de validation de la journée de publication	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
98/BI/4881	16	LA CHEVRIERIE	BOIS DU PARC	07/06/2022	16/06/2022	18/06/2022	892	1	0
110/110/AB/1431	16	COURCONE	LE BOURG - VILLEGATS	29/10/2021	25/11/2021	04/12/2021	210	1	0
110/110/2C/621	16	COURCONE	LE MAS	18/02/2020	04/03/2020	21/11/2020	750	600	0,8
273/1/AB/1271	16	RAIX	LE BOURG	15/10/2021	27/10/2021	27/11/2021	950	960	1
273/1/AB/1221									
292/1/AS/4851	16	RUFFEC	10 CHE NOTRE DAME DES VIGNES	13/07/2022	29/07/2022	17/09/2022	8	1	0,13
292/1/AS/4881	16	RUFFEC	BEL AIR	13/07/2022	27/07/2022	17/09/2022	524	1	0
292/1/AS/4871									
292/1/AY/1881	16	RUFFEC	CHAMPS DE LA GARENNE	28/05/2020	29/05/2020	02/01/2021	178	1	0,01
292/1/AY/1621									
335/1C/6971	16	SAINT-MARTIN-DU-CLOCHER	LES OUCHES	09/07/2021	19/07/2021	28/08/2021	25	1	0,04
400/1D/1751	16	VERTEUIL-SUR-CHARENTE	L ALLEE	03/03/2021	17/03/2021	20/03/2021	175	1	0,01

La moyenne est 0,45 euros/m² et la médiane est de 0,42 euros/m². La dispersion va de 0,39 euros/m² à 0,58 euros/m².

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

La cote CALLON 2022 donne une fourchette de prix pour la terre comprise entre 3310 et 11 590 euros/ha avec une moyenne à 7 300 euros/ha.

Dans le barème national agricole du 5 août 2022, les prix de la terre et le pré sont entre 2 650 et 11 560 euros/ha avec une dominante à 6 460 euros/ha.

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

On peut retenir la moyenne de la terre issue de patrim avec un abattement en raison de la configuration et de la forme de la parcelle de 70 % soit : $0,45 \times 0,3 = 0,135$ euros/m²

On relève le caractère peu exploitable de la parcelle. La présence d'un talus empêche toute valorisation du bien. S'agissant d'une cession de terrain dont l'acquisition va engendrer pour la commune des frais d'entretiens (transfert de charge), la valeur vénale peut être estimée à l'Euro symbolique.

En l'état actuel du terrain, la jurisprudence retient traditionnellement que les terrains affectés à la voirie n'ont pas de valeur indemnizable.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

La valeur vénale du bien est estimée à : $0,135 \times 710 = 95,85$ euros arrondis à 100 euros ou l'Euro symbolique.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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.

12 - 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.

13 - 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.

14 - 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,
le responsable du PED

Le Directeur Départemental
des Finances Publiques
Par Procuration
l'Inspecteur principal des Finances Publiques
FRÉDÉRIC DAGUE

Frédéric DAGUE

Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance du SPDC

N° de dossier :

Tél : 0 809 400 190 (appel non surtaxé)

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 21/11/2022

validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : HETERIA GEOMETRE-EXPERT SARL HETERIA Géomètre-expert

SF2205359277

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 016				Commune : 292			RUFFEC			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
				Domaine non cadastré			292 0000897	AB	0146	0ha07a10ca

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

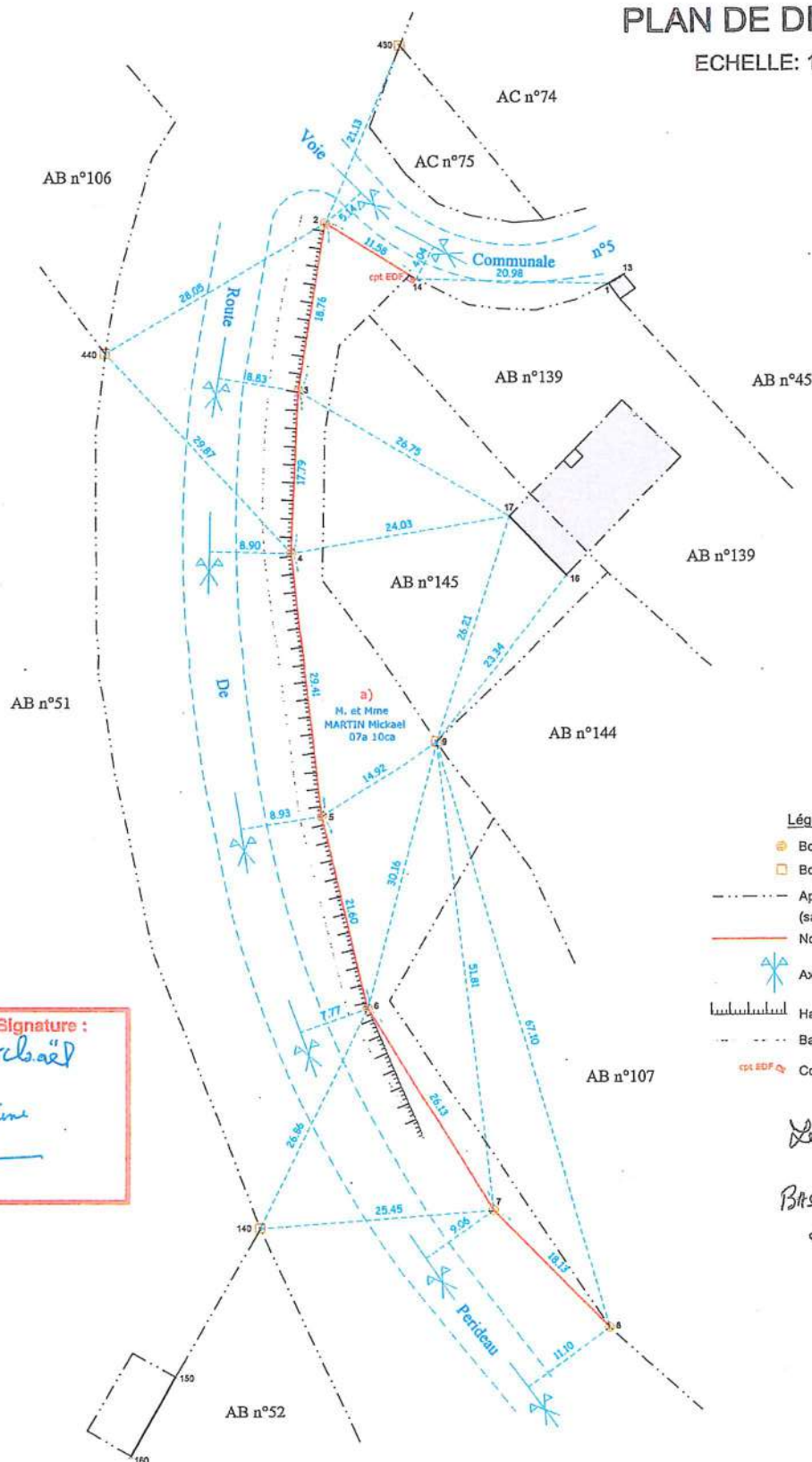
Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30



Propriété de la Commune de RUFFEC

PLAN DE DIVISION

ECHELLE: 1/500



N	X	Y
1	1482442.88	5208547.57
2	1482412.11	5203554.30
3	1482409.09	5203533.75
4	1482408.28	5203518.58
5	1482411.56	5208483.80
6	1482416.52	5208457.57
7	1482430.24	5204455.73
8	1482442.94	5204382.55
9	1482424.05	5204496.98
13	1482444.55	5208548.52
14	1482421.17	5208548.56
16	1482435.23	5208515.57
17	1482431.99	5208621.99
149	1482404.66	5204443.56
150	1482395.65	5204227.28
160	1482399.80	5204418.46
430	1482420.24	520673.87
440	1482388.01	5206339.93

Nom + Prénom + Signature :

Martin Michael
Mart
Martin Lervine
110

Légende :

-  Borne Implantée
-  Borne Existante
-  Application Cadastreale
(sans définition de limites contradictoire)
-  Nouvelle Limite
-  Axe voie
-  Haut de Talus
-  Bas de Talus
-  Compteur EDF

Le Jauré,



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Plan établi le 03 Juin 2021 - Dossier 15394

Hétéria

Géomètre-Expert

Frédéric LEGER

Géomètre-Expert-Foncier DPLG

14 route d'Aigre, 16700 RUFFEC

Tél : 05.45.31.03.06

57 Rue de Montmoreau, 16000 ANGOULEME
Tél : 05.45.95.35.37

DIRECTION GENERALE DES IMPOTS

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISE

Commune :
RUFFECNuméro d'ordre du document
d'arpentage : _____Numéro d'ordre du registre de
constatation des droits : _____

Cachet du service d'origine :

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n°65-471 du 30 avril 1955)Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3)
a été établi (1) :

A - d'après les indications qu'ils ont fournies au bureau -

B - En conformité d'un plaqetage : _____ effectué sur le terrain -

C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé
le 23/06/2022 par M. LEGER Frederic géomètre à RUFFECLes propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées
au dos de la chemise 6463.

A RUFFEC , Le 07 Juillet 2022

Accusé de réception en préfecture
016-211602925-20230411-2023_04_05-DE
Date de télétransmission : 11/04/2023
Date de réception préfecture : 11/04/2023

Section : AB

Qualité du plan :

Echelle d'origine : 1/1000

Echelle d'édition : 1/1000

Date de l'édition : 07 Juillet 2022

Support magnétique : _____

Document d'arpentage dressé

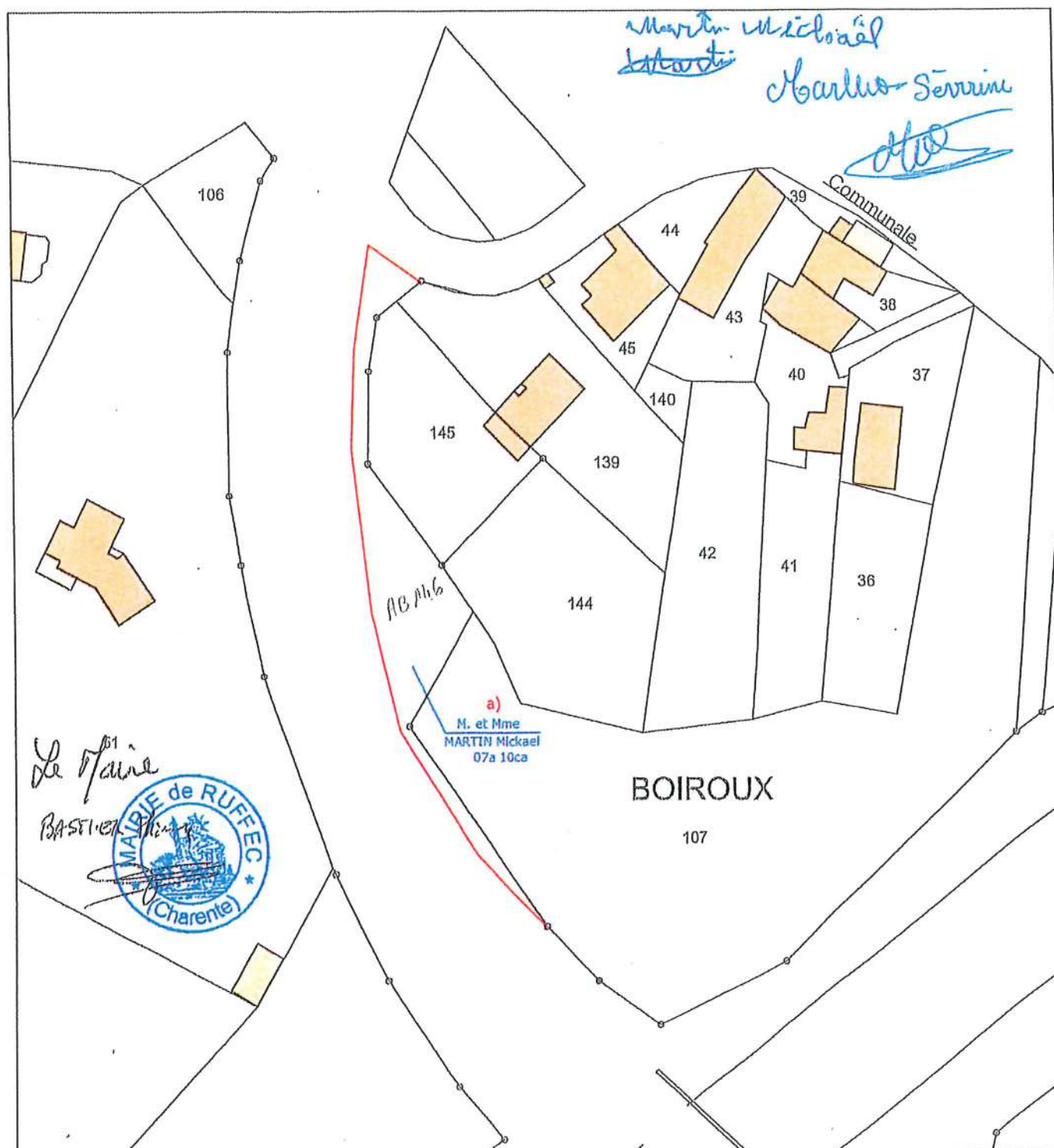
par M. LEGER Frederic

à RUFFEC

date : 07/07/2022

Signature :

(1) Major les mentions légales. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une enquête (plan révisé par vote de rive à jour), dans la formule B les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le plaqetage.
(2) Qualité du personnel agréé (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien agréé du cadastre, etc.).
(3) Préciser les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire (gendarme, avocat représentant, qualité de l'avis de l'expert).



Commune :
RUFFEC (292)

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : 897 Z
Document vérifié et numéroté le 03/08/2022
A PTGC Angoulême
Par BENOIST Maxime
Inspecteur des finances publiques
Signé

PTGC
CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES
1, rue de la Combe
CS 72513 SOYAUX
16025 ANGOULEME CEDEX
Téléphone : 0545975700
Fax : 0545975861
plgc.charente@dgfip.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous-signés (3)
a été établi (1) :

A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage ; effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou bornage, dont copie ci-jointe, dressé
le par géomètre à
Les propriétaires ci-dessus ont pris connaissance des informations portées
au dos de la feuille n° 6463.

....., le

(1) Réviser les mentions inscrites. La formule A n'est applicable que dans le cas d'un arpentage (plan relevé par voie de mise à jour) dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité des personnes agissant en tant que géomètres : expert, inspecteur, géomètre ou technicien habilité du cadastre, etc...
(3) Préciser les noms et qualités des signataires s'il s'agit d'un arpentage (propriétaire, usufruitier, etc., etc.).

Section : AB
Feuille(s) : 000 AB 01
Qualité du plan : P4 ou CP [20 cm]

Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 03/08/2022
Support numérique :

D'après le document d'arpentage
dressé
Par M LEGER GE (2)

Réf : 15394
Le 07/07/2022

