

**DOSSIER DE MISE A DISPOSITION  
DU PUBLIC**

DE TRENTE ET UN JOURS

PREALABLE A

**LA MODIFICATION PARTIELLE DE L'EMPRISE  
DU CHEMIN RURAL N° 105**

Chemin Rural n° 105 situé « Prairie de Maladry »

**Mairie de LOCHES**

Du lundi 6 octobre 2025 – 9h00 au vendredi 7 novembre 2025 – 17h00

# LISTE DES PIÈCES

- Délibération du Conseil Municipal n° 2025/02/34 du 28/02/2025 adoptant le principe de modification partielle de l'emprise du chemin rural n° 105 de 31 jours du 6 octobre 2025 au 7 novembre 2025
  - Avis du domaine en date du 10/02/2025
  - Note de présentation
  - Plan de situation
  - Extrait du Plan Local d'Urbanisme
  - Extrait du plan cadastral
  - Photographies du site
- 
- **Un registre est mis à la disposition du public pour recueillir les remarques et observations**



**Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal**  
**Séance du vendredi 28 février 2025**

L'an deux mil vingt-cinq, le vingt-huit février à 19 h 00, les membres du Conseil municipal se sont réunis à l'Hôtel de Ville de Loches, sur la convocation qui leur a été adressée le 21 février 2025, en application des dispositions prévues aux articles L2121-10, L2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, par Monsieur Marc ANGENAULT, et sous sa présidence.

**PRÉSENTS :**

Mme Valérie GERVES, M. Louis TOULET, Mme Anne PINSON, Mme Chantal JAMIN, M. Franck GEORGET, Mme Andrée JOUMIER, Mme Anne-Colombe PITHOIS, M. Gérard COLIN, Mme Elisabeth GRELIER, Mme Béatrice ASSABGUI, M. Jérôme DESMÉE, Mme Patricia JOLLET, M. Hervé JEGOU, Mme Yasmine PROUDHON, Mme Laurence LIEVEN, Mme Nadine CARPENTIER, M. Fernando GAETE IBARRA, Mme Marie-France BAUDOIN, M. Jean-Claude PILLU, M. Georges LE NEGRATE, M. Michaël HERVE.

**ABSENTS AYANT DONNÉ POUVOIR :**

Mme Frédérique LACAZE ayant donné pouvoir à Mme Anne PINSON. M. Francis FILLON ayant donné pouvoir à Mme Elisabeth GRELIER. M. Pierre RAGUIN ayant donné pouvoir à Mme Chantal JAMIN. M. Pascal DOUDEAU ayant donné pouvoir à M. Louis TOULET. M. Jean-Pierre LOUVENCOURT ayant donné pouvoir à M. Gérard COLIN. M. Thierry GAULTIER ayant donné pouvoir à Mme Valérie GERVES. M. Jacques MICHOU ayant donné pouvoir à M. Franck GEORGET.

**En vertu de l'article L2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales est désigné en tant que Secrétaire de Séance :**

Mme Andrée JOUMIER.

\* \* \*

Nombre de Conseillers municipaux en exercice : 29

Nombre de conseillers présents : 22

Nombre de pouvoirs : 7

Nombre d'absent : 0

Pour : 29

Abstention : 0

Contre : 0

**2025/02/N°34 - LANCEMENT DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION PARTIELLE DE L'EMPRISE DU CHEMIN RURAL N° 105 – PARCELLES AR n° 8 et AR n° 75 APPARTENANT À LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LOCHES SUD TOURAINE – ACCORD DE PRINCIPE :**

Madame Chantal JAMIN, Adjointe Déléguée, informe que la Ville de Loches a été sollicitée par la Communauté de Communes Loches Sud Touraine (CCLST) représentée par Monsieur Gérard HENAULT, en sa qualité de président, domicilié 12 avenue Liberté à Loches, qui souhaite la modification partielle du tracé du chemin rural N° 105 « rue de la Prairie de Maladry » jouxtant les parcelles AR n° 8 et AR n° 75 dont la CCLST est propriétaire.

Cette modification du tracé du CR n° 105 est rendue nécessaire pour faciliter l'accès à la nouvelle station d'épuration d'une part, et conserver la possibilité aux usagers de se déplacer sur cette partie de territoire, d'autre part,

CONSTATANT que la parcelle nouvelle d'une contenance de 963 ca, correspond à l'ancienne emprise du Chemin Rural n° 105, propriété de la commune de Loches, est à céder à la CCLST.

CONSTATANT que la parcelle nouvelle d'une contenance de 868 ca, correspond à la future emprise du Chemin Rural n° 105, propriété de la CCLST, est à céder à la commune de Loches.

CONSTATANT que les parcelles nouvelles d'une contenance de 7 338 ca (AR n° 75) et d'une contenance de 6 595 ca (AR n° 8) situées de part et d'autre de la portion de tracé modifié du chemin rural n° 105 restent propriété de la Communauté de Communes Loches Sud Touraine.

CONSTATANT que la parcelle nouvelle d'une contenance de 44 ca correspond à une partie de l'ancienne emprise du Chemin Rural n° 105, reste la propriété de la commune de Loches et sera cadastrée.

CONSTATANT qu'aucune propriété ne se trouvera enclavée du fait que les conditions de desserte demeurent inchangées et permettent de garantir la continuité du chemin rural n° 105,

CONSIDÉRANT que l'article 103 de 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, est venue ajouter l'article L161-10-2 au sein du Code Rural et de la Pêche Maritime qui autorise l'échange de parcelles ayant pour objet de modifier le tracé ou l'emprise au sol d'un chemin rural sans désaffectation préalable et sans enquête publique.

CONSIDÉRANT que la rectification du tracé du chemin rural n° 105 garantit le maintien de sa continuité. La largeur du chemin de substitution et sa qualité environnementale notamment au regard de la biodiversité sont équivalentes.

CONSIDÉRANT, par suite, que cette procédure sera entérinée définitivement par délibération du Conseil Municipal,

Au vu de ces éléments, Madame JAMIN propose à l'Assemblée délibérante de :

- DEMANDER l'adoption par principe de l'étude du projet d'échange d'une portion du Chemin Rural n° 105, rue de la Prairie de Maladry,

- AUTORISER M. le Maire à constituer le dossier mis à disposition du public pour recueillir les remarques et observations éventuelles,

- DÉCIDER de la mise en œuvre de la procédure d'information au public par la mise à disposition des plans du dossier et d'un registre pendant 1 mois au service aménagement aux heures d'ouverture et sur le site internet de la mairie,

- AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document relatif à cette décision.

\* \* \*

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré,

- VU l'article n° 103 de la loi 3DS 2022-217 du 22 février 2022,

- VU l'article L2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques,

- VU le Code Rural et de la Pêche Maritime et notamment son article L161-10-2,

- VU le Code de la voirie routière et notamment ses articles R141-4 à R141-10,

- DEMANDE à Monsieur le Maire l'adoption par principe de l'étude du projet d'échange d'une portion du Chemin Rural n° 105, rue de la Prairie de Maladry,

- AUTORISE Monsieur le Maire à constituer le dossier mis à disposition du public pour recueillir les remarques et observations éventuelles,

- DÉCIDE la mise en œuvre de la procédure d'information au public par la mise à disposition des plans du dossier et d'un registre pendant 1 mois au service aménagement aux heures d'ouverture et sur le site internet de la mairie,

Envoyé en préfecture le 04/03/2025

Reçu en préfecture le 04/03/2025

Publié le

ID : 037-213701329-20250304-2025\_02\_34DELIB-DE

S<sup>2</sup>LO

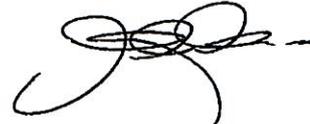
- AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document relatif à cette décision.

Fait à LOCHES, le 4 mars 2025

**Pour extrait conforme**

Certifié exécutoire  
Publié le 4 mars 2025

Signé électroniquement par : Andrée JOUMIER  
Date de signature : 04/03/2025  
Qualité : Loches - Secrétaires de séances



Signé électroniquement par : Marc ANGENAULT  
Date de signature : 04/03/2025  
Qualité : Loches - Maire

*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif d'Orléans – 28 rue de la Bretonnerie – 45057 Orléans cedex 1, ou par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet <http://www.telerecours.fr>, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.*

Direction Générale des Finances Publiques

Le 10/02/2025

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

Pôle d'évaluation domaniale

94, Boulevard Béranger  
37 032 TOURS

Courriel : ddvip37.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

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

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Nelly Grivotte

Courriel : nelly.grivotte@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06.46.66.49.50

Réf DS : 20832965

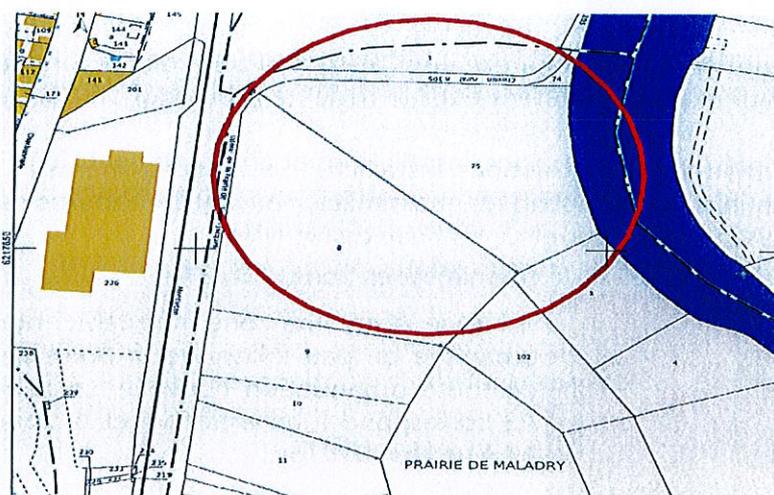
Réf OSE : 2024-37132-80532

Monsieur le Maire de Loches

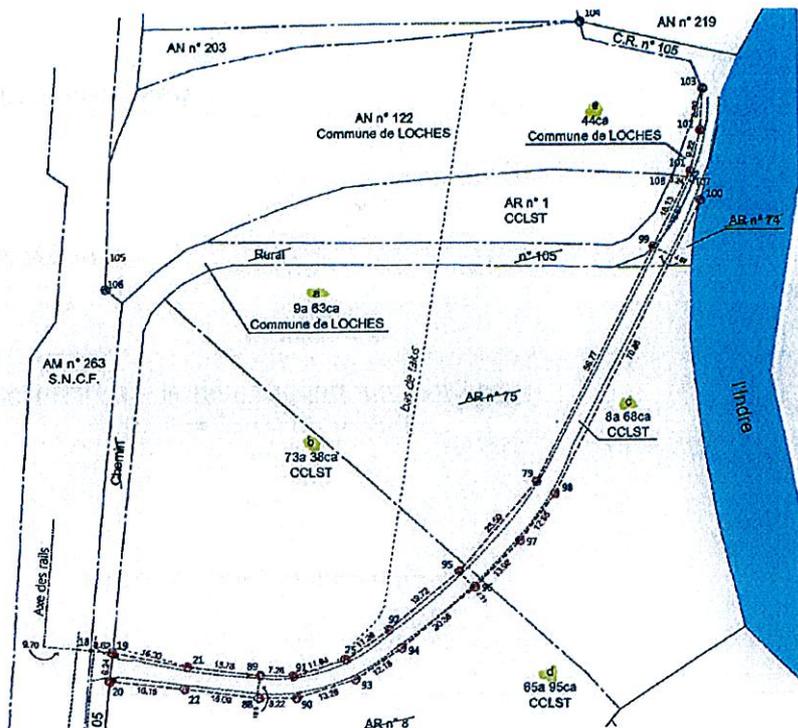
## LETTRE – AVIS DU DOMAINE

Objet : demande d'évaluation en date du 04/11/2024 d'une portion du chemin rural n°105

En vue de la vente d'une emprise sur le chemin rural n°105, la commune souhaite en connaître la valeur. La cession intervient au profit de la Communauté de communes Loches Sud Touraine. Les accès au chemin restent inchangés.



Extrait du plan cadastral transmis par le consultant et vue du ciel



**Extrait du plan de division**

L'emprise à évaluer est localisée au lieu-dit Prairie de Maladry 37 132 Loches à proximité de l'Indre. Elle est en nature de chemin rural.

Il va être procédé au déplacement d'une portion du chemin rural n° 105 d'une surface initiale de 963 m<sup>2</sup> pour pérenniser le déplacement des usagers sur ce secteur suite à la réalisation d'une station d'épuration. La nouvelle surface est de 868 m<sup>2</sup>.

L'emprise à évaluer est libre de toute occupation selon les informations transmises par le consultant.

Le chemin rural relève du PLU de Loches approuvé le 13/12/2019. Il est localisé en zones Ni et Nx.

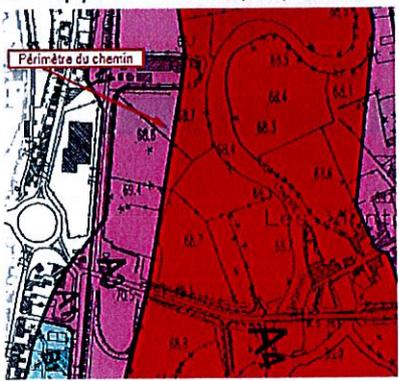
Les zones naturelles et forestières, dites zones « N », correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ou d'effondrement de cavités.

Un sous-secteur Ni a été créé afin d'identifier la zone naturelle inscrite dans la zone d'aléa fort du PPRi, ce secteur étant inconstructible sauf exceptions listées dans le règlement du PPRi du Val de l'Indre.

Un secteur Nx (STECAL) a été créé, identifiant des constructions, installations et aménagements à caractère technique et industriel des administrations publiques et assimilés, pouvant être source de nuisances (sites de traitement des eaux usées de Loches et du hameau de Neuville).

Au PPRi de la Vallée de l'Indre approuvé le 28/04/2005, le chemin est en zones A3 et A4.



La zone A est une zone inondable, non urbanisée ou peu urbanisée, à préserver de toute urbanisation nouvelle. La zone A3 correspond à un aléa fort et la zone A4 à un aléa très fort.

Afin de déterminer la valeur vénale de la portion de chemin à céder, il a été recherché des cessions de terres et prés sur la commune de Loches et communes attenantes, pour la période comprise

entre 2020 et 2024. Des ventes identifiées en zone non constructible (en Ni principalement soit zone naturelle inscrite dans la zone d'aléa fort du PPRi) sur Loches et Perrusson, il résulte une valeur moyenne de 0,27 €/m<sup>2</sup> et une valeur médiane de 0,26 €/m<sup>2</sup>.

Au regard de la nature du bien à évaluer (portion de chemin rural) en zone d'aléa fort et très fort au PPRi, il est opté pour la valeur médiane de 0,26 €/m<sup>2</sup>.

Ainsi, la valeur vénale de l'emprise sur le chemin rural d'une superficie de 963 m<sup>2</sup>, en zone Ni et Nx sur la commune de Loches peut ainsi être estimée à 250,38 € (0,26 € x 963 m<sup>2</sup>), arrondie à 250 €.

La cession entre collectivités territoriales est envisagée à l'euro symbolique.

Compte tenu de la nature du bien (chemin rural affecté à l'usage du public) ainsi que de la nature de l'opération (échange de terrain pour déplacement d'une partie du chemin rural), la cession envisagée moyennant l'euro symbolique n'appelle pas d'observations.

La valeur est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur n'est pas assortie d'une 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.

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

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.

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.

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.

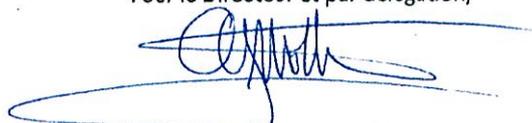
Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

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,



Nelly GRIVOTTE

Inspectrice des finances publiques - évaluatrice

# NOTE DE PRESENTATION

## **CONTEXTE DE MISE EN ŒUVRE DE LA PROCEDURE**

La ville de Loches a été sollicitée par la SELARL BRANLY-LACAZE par mail le 17/10/2023 représentant la Communauté de Communes Loches Sud Touraine (CCLST) suite au bornage effectué fixant les nouvelles limites du Chemin Rural n° 105 situé « Prairie de Maladry », appartenant au domaine privé de la commune de Loches. Les parcelles cadastrées AR n° 1, 8, 75, propriété de la CCLST jouxtent le CR n° 105 dont l'emprise a été partiellement modifiée suite à la réalisation de la nouvelle station d'épuration.

La commune doit par conséquent effectuer les démarches nécessaires en amont de la délibération du conseil municipal pour valider le nouveau tracé du CR n° 105.

## **ELEMENTS TECHNIQUES SUR LA DEFINITION, LE STATUT DE CHEMIN RURAL ET LA PROCEDURE**

### **Articles L.161-1 à L.161-13 du Code Rural et de la Pêche Maritime**

#### **Définition d'un chemin rural**

Il est affecté à l'usage du public, propriété de la commune, et non classé dans la catégorie des voies communales.

#### **Conditions préalables à l'échange**

Le Code Rural et de la Pêche Maritime en ses articles R.161-25 à R.161.27 relatif à l'aliénation des chemins ruraux et l'article L.161-10-2 issu de la loi 2022-217 du 22 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale dite loi 3DS et notamment son article 103 relatif aux échanges de parcelles modifiant le tracé d'un chemin rural sans désaffectation préalable et enquête publique.

Cette article précise que l'échange peut être autorisé sous réserve du respect de la continuité du chemin rural, que sa largeur et sa qualité environnementale soit similaire à l'initial, notamment au regard de la biodiversité.

L'alinéa 3 de l'article précité dispose qu'une simple information du public est nécessaire avec la tenue d'un registre en mairie ou sur son site internet pour toute observation.

#### **Déroulement de l'information au public**

L'information au public est organisée par Monsieur le Maire de Loches.

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'information au public est publié au moins quinze jours avant le début de l'information sur le site internet de la commune, dans un journal local, dans les locaux du service aménagement et par panneaux d'information sur le site.

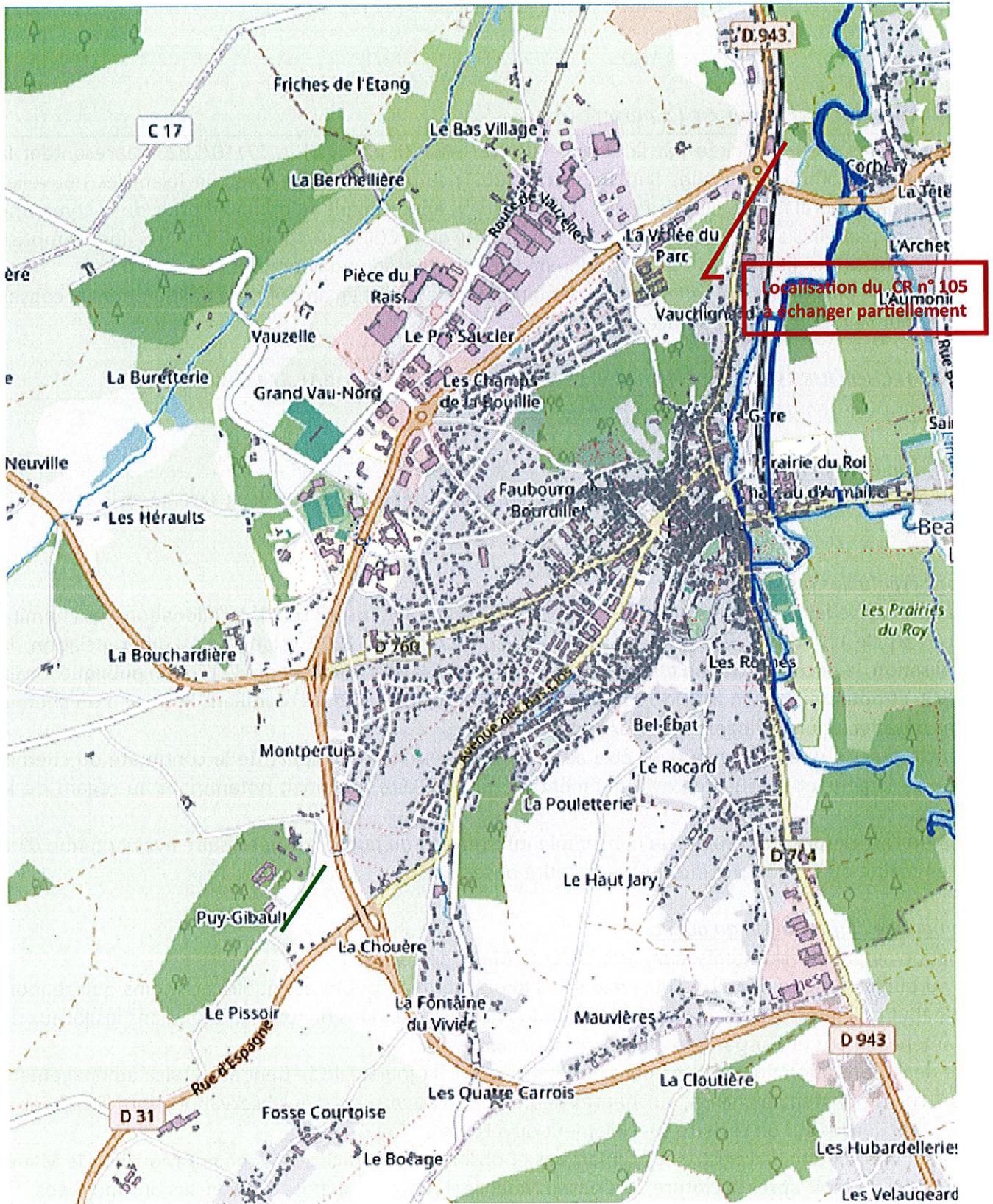
La durée de l'information du public ne peut être inférieure à 31 jours. Elle se tient au service aménagement situé au 3 rue du Château à Loches, aux heures habituelles d'ouvertures. Les observations formulées par le public sont recueillies sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

A l'issue de l'information, le registre des remarques et observations est clos et signé par Monsieur le Maire. Dans le délai d'un mois après la clôture, Le Conseil Municipal rédige et dépose ses conclusions motivées.

## **OBJET DE LA MISE A DISPOSITION DU DOSSIER D'ECHANGE**

Au vu des résultats de l'information au public, le conseil municipal délibérera sur la modification ou non de la partie de chemin rural n° 105 situé « Prairie de Maladry ».

# PLAN DE SITUATION



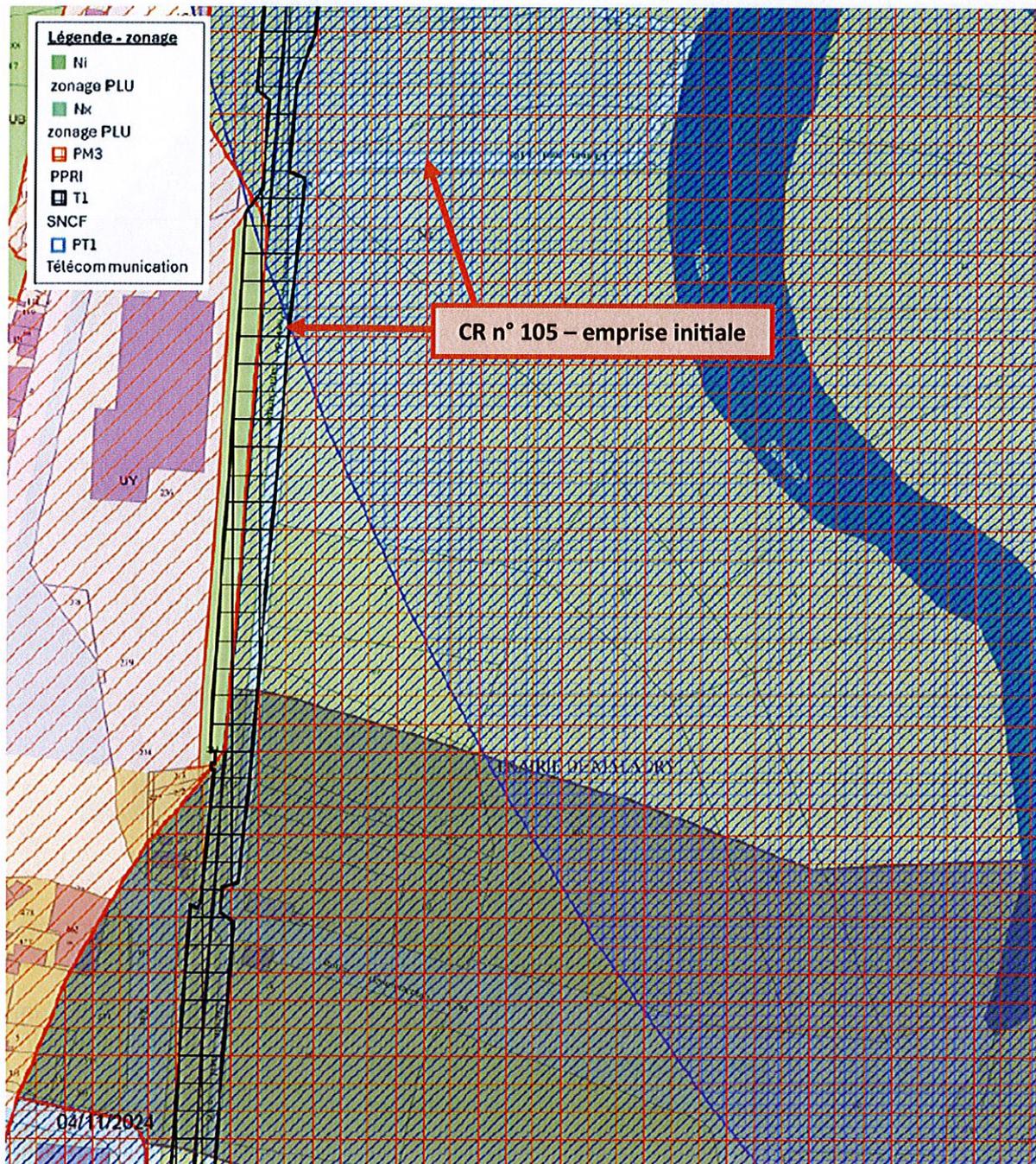
## SITUATION AU REGARD DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le chemin rural n° 105 est situé « Prairie de Maladry » dans les zones Ni et Nx du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13 décembre 2019.

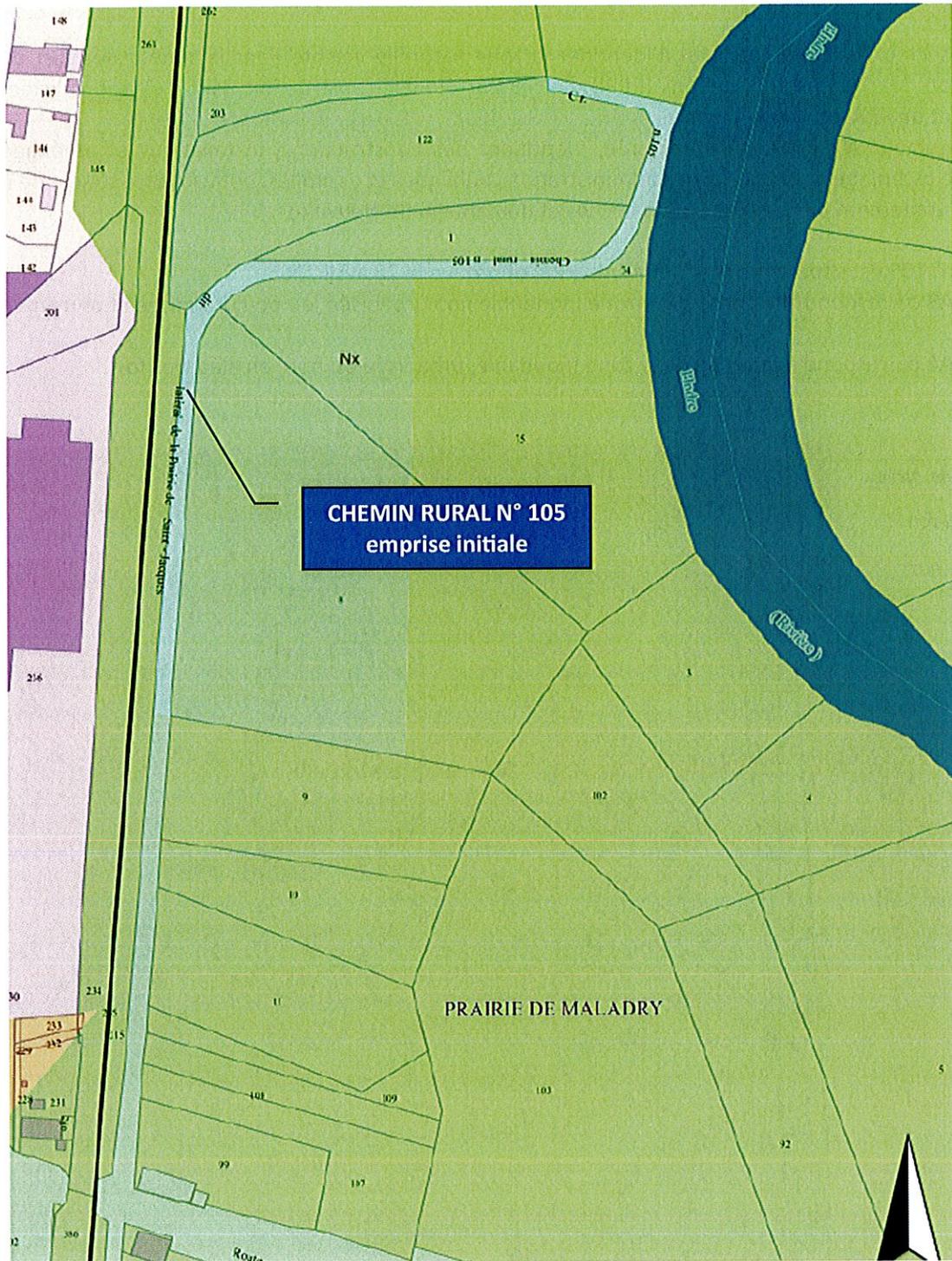
- Le sous-secteur **Ni** a été créé afin d'identifier la zone naturelle inscrite dans la zone d'aléa fort du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI), ce secteur étant inconstructible sauf exceptions listées dans le règlement du PPRI du Val de l'Indre.
- Le sous-secteur **Nx** (STECAL) a été créé, identifiant des constructions, installations et aménagements à caractère technique et industriel des administrations publiques et assimilés, pouvant être source de nuisances (sites de traitement des eaux usées de Loches et du hameau de Neuville).

Le chemin rural n° 105 est situé en zone A3 et A4 du PPRI approuvé le 28 avril 2005.

- La zone **A3** correspond à la partie de la zone inondable non urbanisée, ou peu urbanisée et peu aménagée, en aléa fort.
- La zone **A4** correspond à la partie de la zone inondable, urbanisée ou non, en aléa très fort.

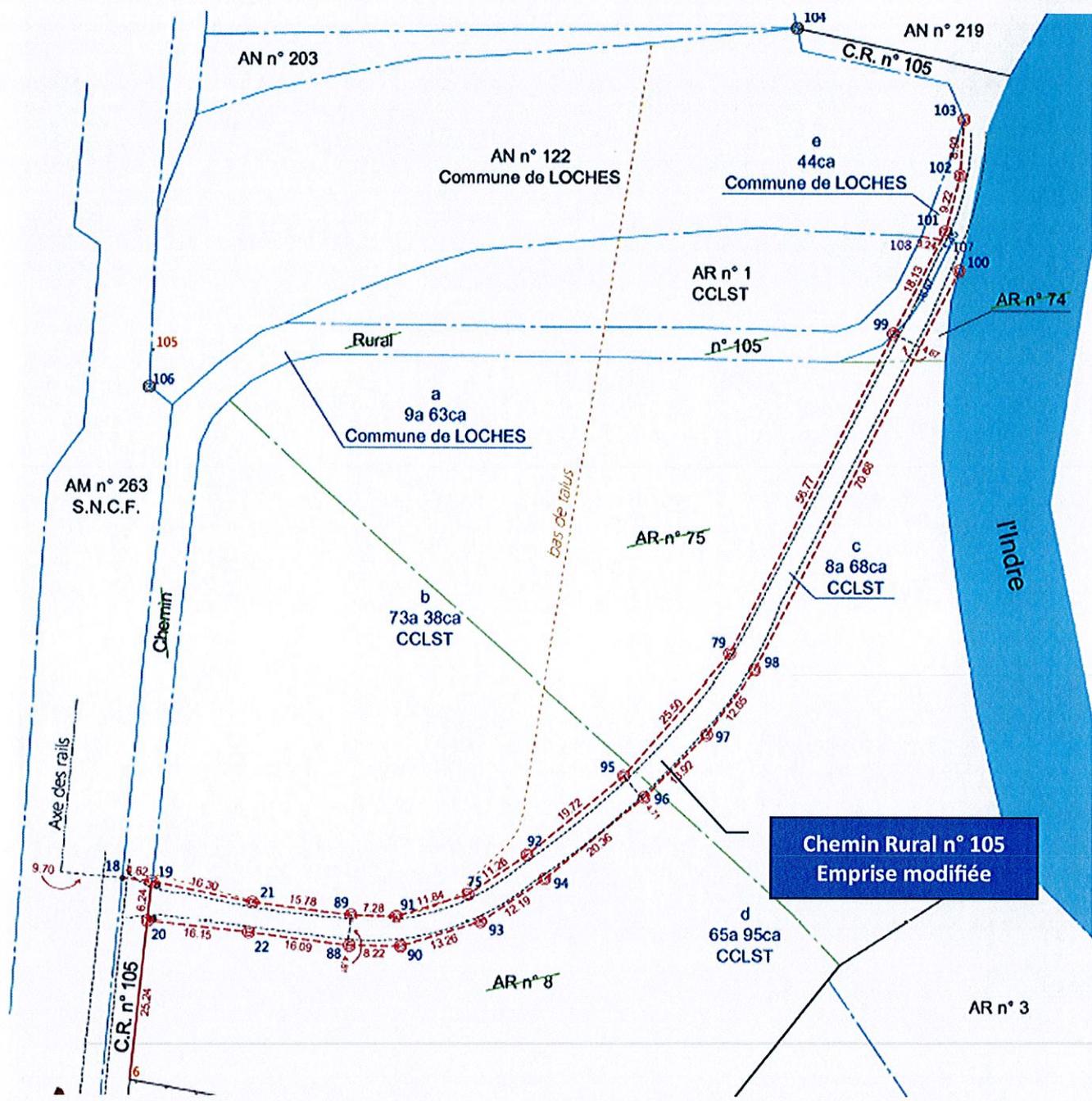


**EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL ET ÉTAT PARCELLAIRE**



Références cadastrales	Lieudit	Surface	Propriétaires
AR 1	Prairie de Maladry	1 205 m <sup>2</sup>	Communauté de Communes Loches Sud Touraine
AR 8	Prairie de Maladry	7 971 m <sup>2</sup>	
AR 75	Prairie de Maladry	6 710 m <sup>2</sup>	
AN 122	Prairie de Maladry	4 110 m <sup>2</sup>	Commune de Loches

**PROJET DE MODIFICATION PARTIELLE DU TRACE DU CHEMIN RURAL N° 105**



PHOTOGRAPHIE DU SITE

