RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Direction Départementale des Finances Publiques d'Eure-et-Loir

Pôle Gestion Publique et Partenaires Institutionnels

Pôle d'Evaluation Domaniale

3 place de la République
28019 CHARTRES Cedex

Courriel : ddfip28.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 02 37 18 70 98

Le 28 juillet 2026

Le Directeur Départemental
des Finances Publiques d'Eure-et-Loir

à

COMMUNE DE
VEUZAIN-SUR-LOIRE

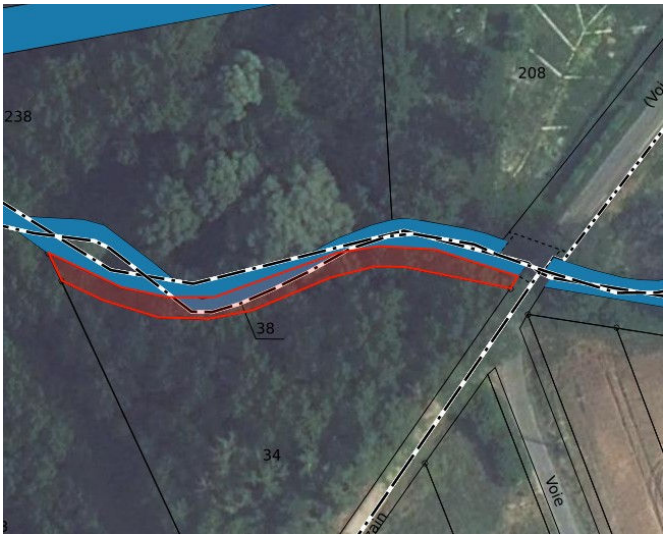
POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Olivier ANSQUER
Courriel : ddfip28.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 02 37 20 72 76 / 06 15 68 67 04

Réf DS: 32823839
Réf OSE : 2026-41167-50513

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 :	Terrain boisé de 320 m², sur berge de branche de la Cisse, cadastré 272-ZD n° 38, en zone N.
Adresse du bien :	Voie communale Chemin des Isles à VEUVES 41150 VEUZAIN-SUR-LOIRE.
Valeur vénale :	**0,40 €/m² soit 130 €,** assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »).

1 - CONSULTANT

- Affaire suivie par : Anthony CHATELAIN.
- Référence interne du consultant : -

2 - DATES

- de consultation :	24/07/2026
- le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
- le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
- du dossier complet :	24/07/2026

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 :

Selon le consultant : Cession d'un terrain boisé en zone naturelle N.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale :

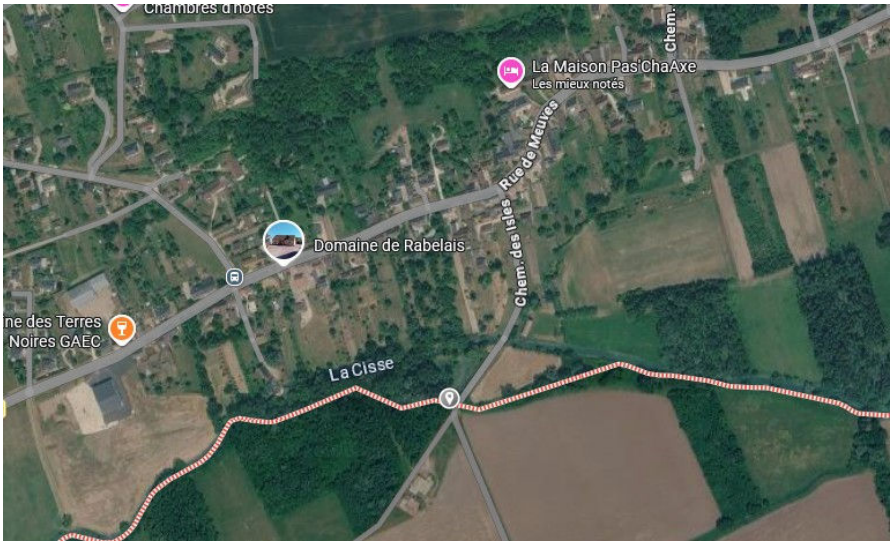
Le bien se situe sur Veuves (207 hab en 2017), commune déléguée de Veuzain-sur-Loire (3.600 hab environ), directement sur la rive droite ou Nord de la Loire, à environ 10 km au Sud-Ouest de Blois.

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

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

Le bien se localise dans la zone naturelle boisée des rives de la Cisse, sur la limite Nord du territoire de la commune déléguée de Veuves avec le hameau de Meuves dépendant de Onzain.

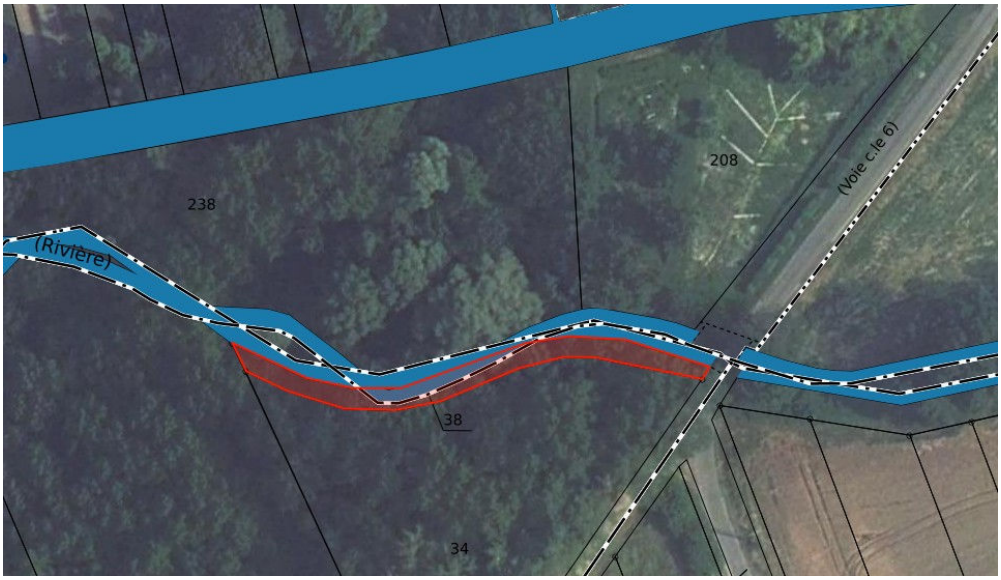




4.3. Références cadastrales :

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie m²	Nature cadastrale / réelle
41-167	272-ZD n° 38	Les Grandanges	320	Chemin / berge de cours d'eau



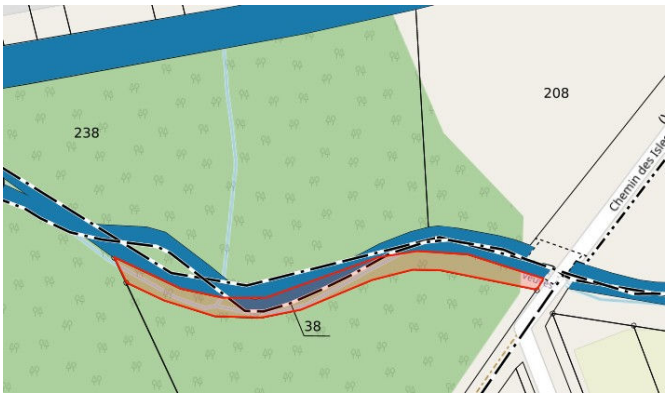
4.4. Descriptif :

La parcelle forme une longue bande d'environ 90 m, peu large de 4 à 6 m environ, suivant la berge Sud de la petite branche Sud de la Cisse. Le terrain débute à l'Est à partir de la chaussée de la route communale n° 6 qui passe au-dessus de la branche de la Cisse. Il est donc très accessible depuis la voirie, mais il est recouvert de végétation. La parcelle comprend dans sa partie centrale une petite portion du cours d'eau.

Vue depuis la berge Nord :







Vue depuis la berge Sud



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

- Propriétaire : Commune de Veuzain-sur-Loire.
- Origine de propriété : -

5.2. Conditions d'occupation :

Libre.

6 - URBANISME

Règles actuelles :

Au PLUi de Blois-Agglopolys du 30/06/2026, le bien est situé en zonage classé Nv : secteur de la zone naturelle N couvrant les vallées, cours d'eau et leurs abords.

Extrait du site Géoportail-Urbanisme (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/map/) :



Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) DE BLOIS AGGLOPOLYS, dont la dernière procédure a été approuvée le **30/06/2026**.

- **PM1 PPRI - Périmètre Loire aval.**
- **Information - Périmètre d'études Loire Aval dans le cadre de la révision en cours.**
- **Périmètre d'un bien inscrit au patrimoine mondial - UNESCO.**
- **Exposition au retrait et au gonflement des argiles.**
- **AC2 Chaumont-sur-Loire Perspectives du château (assiette).**
- **Information - Secteur couvert par un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) en vigueur ou périmètre de révision.**
- Zone classée **Nv, Secteur couvrant les vallées, cours d eau et leurs abords.**

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

Evaluation suivant la méthode par comparaison, qui consiste à fixer la valeur vénale 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.
Au cas particulier cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché :

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

Etude de marché réalisée à l'aide de l'application « Estimer un bien », de l'application dvf.etalab.gouv.fr, et de la Banque Nationale des Données Patrimoniales (BNDP), selon les critères suivants :
- Nature de biens : terrains en zone N ou A limite N, prioritairement en zone N de cours d'eau, entre 200 et 2.000 m²,
- Périmètre : Veuzain-sur-Loire et communes voisines, secteur des berges de la Cisse,
- Période : de 2023 à 06/2026.

Secteur VEUZAIN et zone naturelle de la Cisse – Terrains 200 à 200 m²												
N°	Ref. enregistr	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Surf terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Nature	Situat locative	PLUI	Actes Observations
1	4104P01 2024P01245	167//H/ 563//	VEUZAIN-SUR-LOIRE – Onzain	LES VAUGUEMERIES	26/01/2024	870	870	1,00	Taillis simple	Libre	Nfc	Entre particuliers. Une parcelle de taillis. Intégrée dans plus grand bois.
2	3704P01 2025P15755	131//ZI/10//	LIMERAY	MONCEY	06/08/2025	1 950	1 500	0,77	Peupleraie	Libre	A limite N, Hameau	Entre particuliers. Un terrain. Non enclavé, accès par la rue de Pocé-sur-Cisse. A destination d'exploitation agricole. Bout sur rue, en partie en friches.
3	4104P01 2023P09510	55//ZN/16//	VALLOIRE-SUR-CISSE – Chouzy sur Cisse	LES VERNUSSES	27/07/2023	1 328	1 000	0,75	Taillis simple	Libre	A limite Nv Cisse	Entre particuliers. Une parcelle de bois taillis. Usage rural. Longue bande de taillis contre terrains jardins potagers. Petite largeur Sud sur berge de la Cisse.
4	4104P01 2023P09505	55//ZN/17//	VALLOIRE-SUR-CISSE – Chouzy sur Cisse	LES VERNUSSES	27/07/2023	1 337	650	0,49	Taillis simple	Libre	A limite Nv Cisse	Entre particuliers. Une parcelle de bois taillis. Usage rural. Longue bande de taillis contre terrains jardins potagers. Petite largeur Sud sur berge de la Cisse.
5	4104P01 2023P09575	55//ZN/15//	VALLOIRE-SUR-CISSE – Chouzy sur Cisse	LES VERNUSSES	27/07/2023	1 365	650	0,48	Taillis simple	Libre	A limite Nv Cisse	Entre particuliers. Une parcelle de bois taillis. Usage rural. Longue bande de taillis contre terrains jardins potagers. Petite largeur Sud sur berge de la Cisse.
6	4104P01 2024P14291	144//ZB/ 24//	MONTEAUX	LA CAILLAUDIERE	13/12/2024	703	300	0,43	Futaie résineuse	Libre	A	Entre particuliers. Une parcelle de futaie. Bande intégrée dans bois entouré de culture.
7	4104P01 2024P05810	167//I/201//	VEUZAIN-SUR-LOIRE – Onzain	L ETAPE	23/05/2024	1 660	500	0,30	Peupleraie	Libre	A limite N	De particulier à agriculteur. Une parcelle de peupleraie. Déboisé. Dans zone de terrains nus proche de zones U.
9	4104P01 2025P03590	144//F/ 190//	MONTEAUX	L ORME	28/03/2025	760	120	0,16	Peupleraie	Libre	N	De particulier à SCI. Une parcelle de bois peupleraie. A usage rural. Bande intégrée et sur limite d'un grand bois.

Moyenne :	0,55
Mediane :	0,48
Quartile bas :	0,40
Quartile haut :	0,76

- 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 :

Le bien est une longue bande assez étroite sur la berge de la Cisse, mais de faible superficie, recouverte de bois taillis et peu praticable.
Son seul élément positif est sa nature de berge de la Cisse et sa proximité avec la route, mais en en étant séparé par un fossé.
Le quartile bas est retenu soit **0,40 €/m².**

Le terrain est évalué à : 320 m² x **0,40 €/m²** = 128 € arrondi à **130 €.**

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

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **130 €.**
Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, portant la valeur minimale de vente sans justification particulière arrondie à 120 € après arrondi.

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 **18 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.

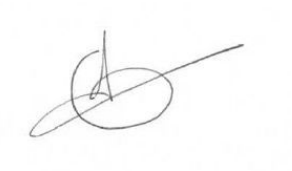
11 - OBSERVATIONS

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,



Olivier ANSQUER,
Inspecteur des Finances Publiques.

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.