

PROJET DE MODIFICATION DU TRACE DU
CHEMIN RURAL N° 38 PAR ECHANGE DE
PARCELLES - LIEU-DIT MOULIN ROUGE
CHARRAY ET LA FERTE VILLENEUIL

Dossier d'information à disposition du public

Mars 2026

Table des matières

1	CONTEXTE ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE.....	3
1.1	Contexte législatif de la procédure.....	3
1.2	Objectifs de la procédure d'échange relatif à la modification du tracé du chemin rural n° 38	3
1.3	Le déroulement de la procédure	5
2	Emprise des parcelles échangées	5
2.1	Plan de situation	5
2.2	Emprise des parcelles objets de l'échange et du chemin rural	7
3	Caractéristiques et éléments environnementaux	8
4	Annexes.....	10
4.1	Annexe 1 – Délibération approuvant le principe de modification du tracé du chemin rural n° 38 par échange de parcelles au lieu-dit Moulin Rouge, communes historiques de Charray et La Ferté Villeneuveil	11
4.2	Annexe 2 – Arrêté n° 1/2026 prescrivant une mise à disposition du public du projet de modification du tracé du chemin rural n° 38 par échange de parcelles au lieu-dit Moulin Rouge sur les communes historiques de Charray et La Ferté Villeneuveil	15
4.3	Annexe 3 – Avis du domaine sur la valeur vénale.....	17

1 CONTEXTE ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

1.1 Contexte législatif de la procédure

La loi 3DS promulguée le 21 février 2022, relative à la Différenciation, la Décentralisation, la Déconcentration et portant mesures de Simplification de l'action publique locale (dite 3DS), introduit une procédure permettant les échanges de parcelles de chemins ruraux moyennant certaines conditions.

Dorénavant, les communes peuvent échanger des parcelles supportant un chemin rural. Le nouvel article L.161-10-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime dispose que :

« Lorsqu'un échange de parcelles a pour objet de modifier le tracé ou l'emprise du chemin rural, la parcelle sur laquelle est sis le chemin rural peut être échangée dans les conditions prévues à l'article L.3222-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et à l'article L.2241-1 du Code Général des Collectivités Territoriales. L'acte d'échange comporte des clauses permettant de garantir la continuité du chemin rural. L'échange respecte, pour le chemin créé, la largeur et la qualité environnementale, notamment au regard de la biodiversité, du chemin remplacé. La portion de terrain cédée à la commune est incorporée de plein droit dans son réseau des chemins ruraux.

L'information du public est réalisée par la mise à disposition en mairie des plans du dossier et d'un registre avant la délibération autorisant l'échange, pendant un mois. Un avis est également affiché en mairie. Les remarques et observations du public peuvent être déposées sur un registre. »

1.2 Objectifs de la procédure d'échange relatif à la modification du tracé du chemin rural n° 38

Par courrier du 16 juin 2025, Monsieur Adam WOZNIAK, propriétaire des parcelles cadastrées section 083 ZE n° 157, 083 ZI n° 20, 083 ZI n° 21, 083 ZI n° 22, 083 ZI n° 23, 083 ZI n° 47, 083 ZI n° 84 et 083 ZI n° 86, sises Moulin Rouge à Charray 28 220 Cloyes Les Trois Rivières, demande la possibilité de modifier le tracé du chemin rural n° 38 afin que ce dernier ne traverse plus sa propriété.

Le plan page suivante illustre la situation actuelle.

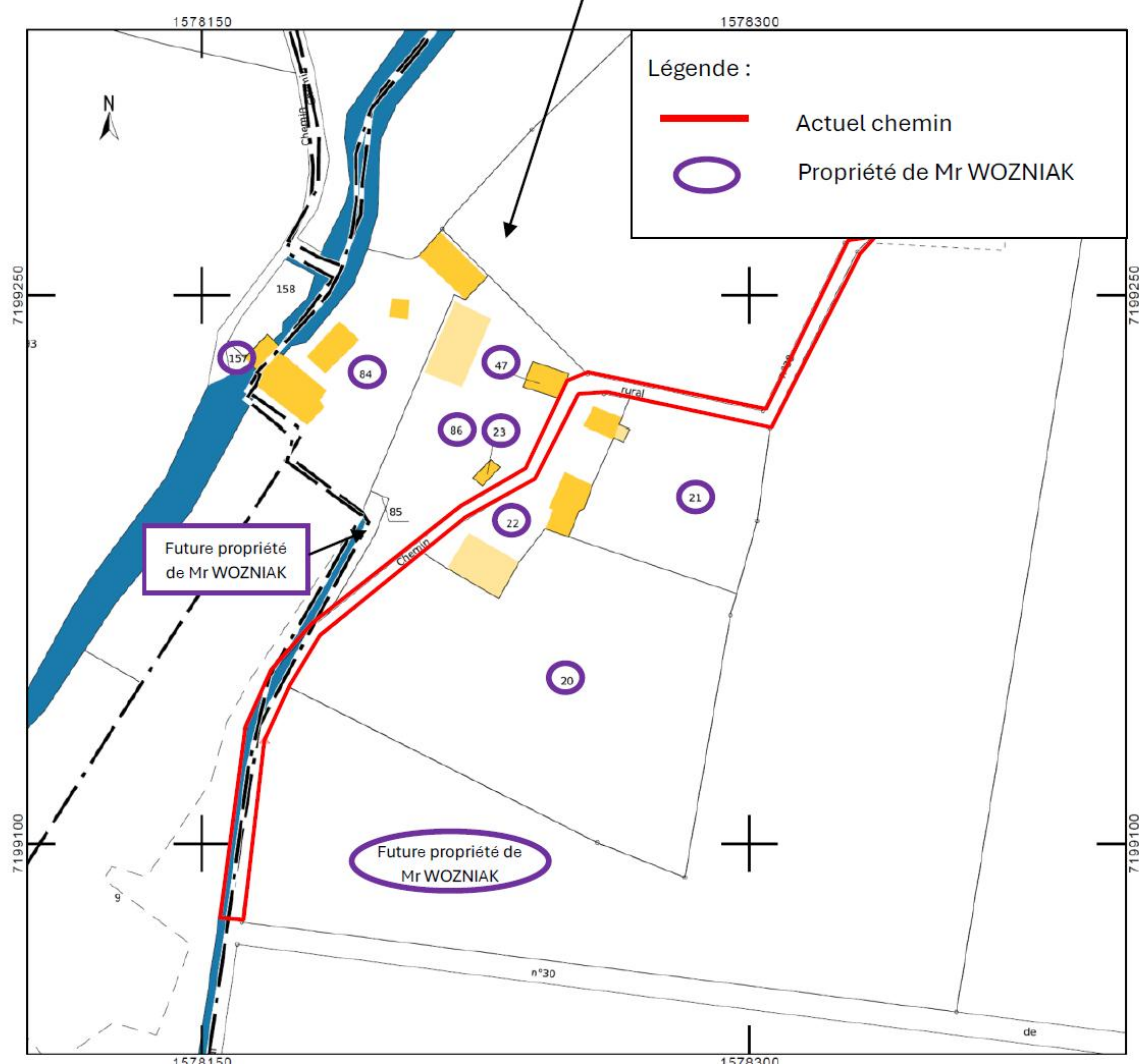
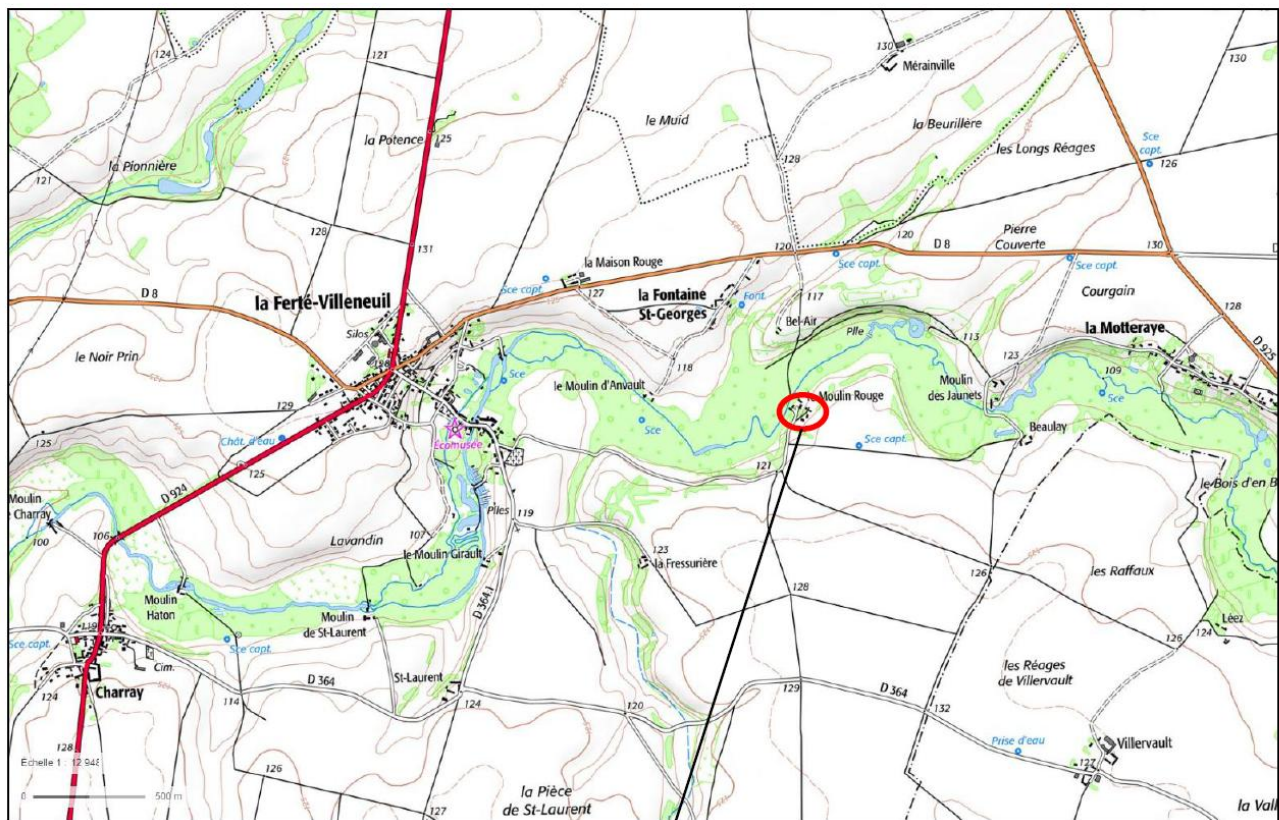


Figure 1 : Plan de la situation actuelle

Après différents contacts entre Monsieur Adam WOZNIAK et la commune de Cloyes Les Trois Rivières, il est proposé le déplacement d'une partie du chemin rural en procédant à un échange de parcelles.

La loi 3DS permet de simplifier la procédure d'échange qui débute par la mise à disposition du public d'un dossier d'information, objet des présentes et dispose que le projet :

- Garantisse la continuité du chemin rural,
- Respecte, pour le « chemin créé », la largeur et la qualité environnementale, notamment au regard de la biodiversité, du chemin « remplacé ».

Il est nécessaire de procéder à un échange de parcelles pour permettre la modification du tracé et le rétablissement du chemin rural n° 38 sis lieu-dit Moulin Rouge à Charray et à la Ferté Villeneuve 28 220 Cloyes Les Trois Rivières.

La procédure d'échange débute par l'approbation du principe du projet de modification du chemin rural par échange de parcelles (voir annexe 1) puis par la mise à disposition du public d'un dossier d'information et d'un registre pendant 1 mois.

L'acte d'échange comportera des clauses permettant de garantir la continuité du chemin rural.

1.3 Le déroulement de la procédure

L'ensemble du dossier ainsi que le registre permettant aux personnes intéressées de formuler leurs observations sur le projet d'échange sont mis à disposition du public aux heures d'ouverture de l'accueil de la mairie (2 Place Gambetta – Cloyes Sur Le Loir – 28 220 Cloyes Les Trois Rivières) et ce, pendant un mois du mardi 7 avril 2026 8h30 au lundi 11 mai 2026 17h30 inclus.

Le dossier est également accessible depuis le site internet de la commune de Cloyes Les Trois Rivières (www.cloyeslestroisrivieres.fr).

2 Emprise des parcelles échangées

2.1 Plan de situation

Le plan de la page suivante présente le projet.

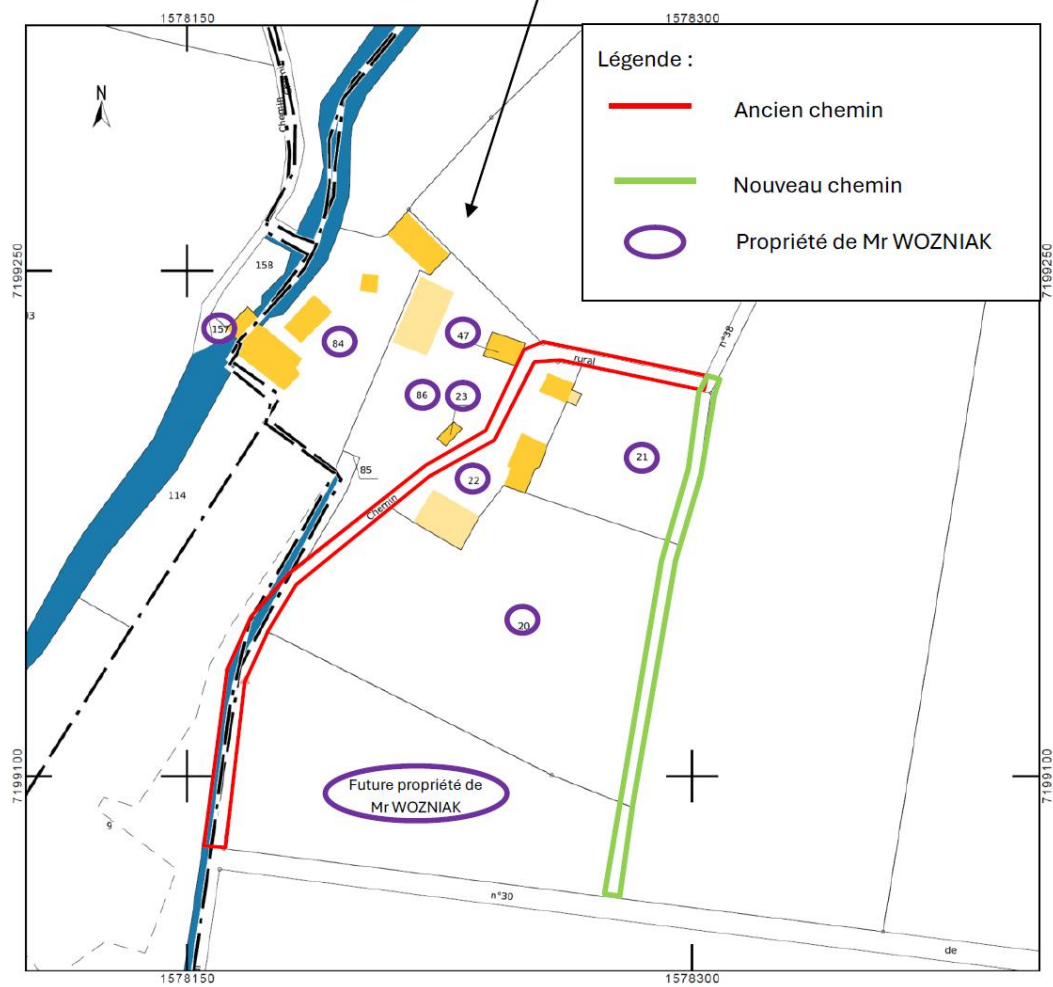
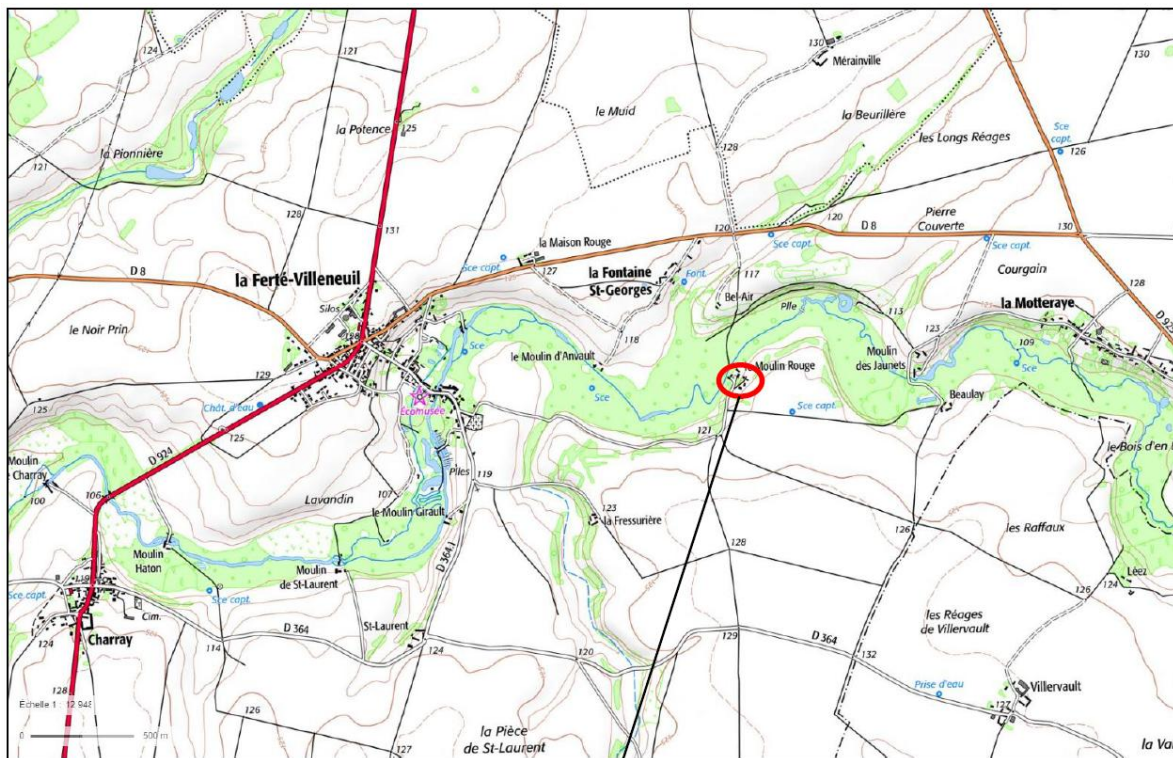


Figure 2 : Plan de situation localisant le projet

2.2 Emprise des parcelles objets de l'échange et du chemin rural



Agence BONNEVAL
 5 rue Westerham
 28600 BONNEVAL
 Tél. 02 37 47 30 03
 Fax. 02 37 47 50 20
bonneval@tgs.fr
RESPONSABLE : ANNE-LISE GAUTHIER
 INSCRIPTION A L'ORDRE SOUS LE N°06271

PROPRIETAIRE
Mairie de Cloyes-Les-Trois-Rivieres
Madame FOISY Chantal
Monsieur WOZNIAK Adam

AFFAIRE BV24112

COMMUNE DE CLOYES-LES-TROIS-RIVIERES (28)
 Lieudit : "Charray - Le Moulin Rouge"
 Chemins Ruraux n°30 et 38

PLAN DE DIVISION ET DE BORNAGE

Parcelles anciennes Section 083 ZI n° 20 et 21 et Section 150 ZH
Parcelles nouvelles issues du DA 120B Section 083 ZI n° 106 à 109
Parcelles nouvelles issues du DA 121X Section 083 ZI n° 110
Parcelles nouvelles issues du DA 242U Section 150 ZH n° 246

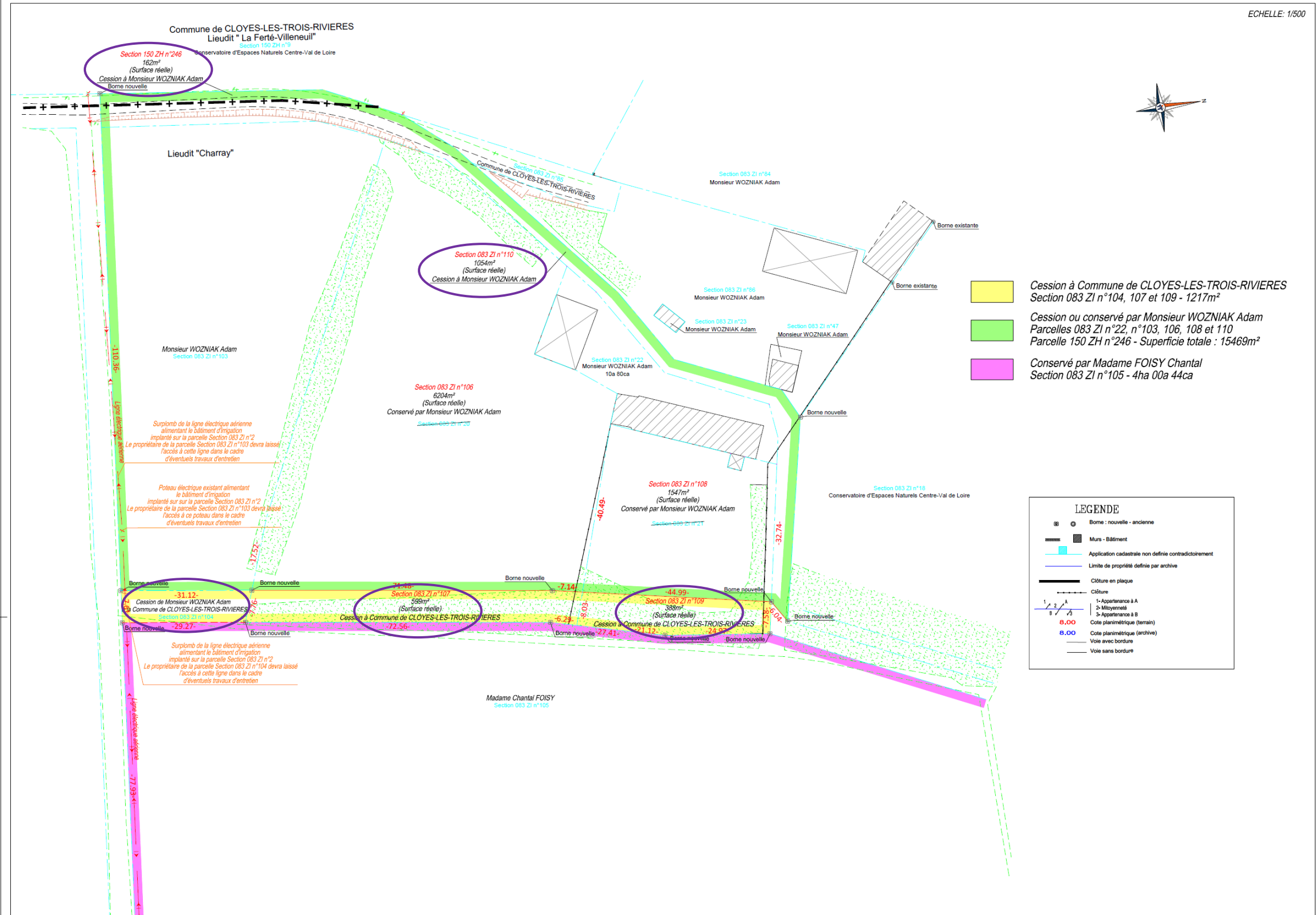
Echelle 1/500

INDICE	DATE	MODIFICATIONS	DESSEINE PAR	VERIFIE PAR
A	21/10/2024	Relève Topographique	FC	ALG
B	15/11/2024	Projet de Division	FC	ALG
C	21/11/2024	Projet de Division - 2ème édition	FC	ALG
D	19/12/2024	Réunion de Bornage	FC	ALG
E	02/01/2025	Plan de Division - 3ème édition	FC	ALG
F	23/01/2025	Plan de Division - 4ème édition	FC	ALG
G	31/01/2025	Plan de Bornage et de reconnaissance de limite	FC	ALG
H	13/03/2025	Nouveaux numéros du cadastre DA 120B	FC	ALG
I	16/03/2025	Nouveaux numéros du cadastre DA 121X et 242U	FC	ALG

OBSERVATIONS & NOTAS

Système de coordonnées planimétriques : RGF93-CC48 (zone 7)
 Système altimétrique : NGF-IGN69 (altitudes normales) rattaché par GPS, précision à ±5cm
 Application graphique du parcelaire cadastral réalisée à titre indicatif (Bleu ciel). Les limites de propriété devront être déterminées par bornage contradictoire avec les propriétaires riverains ou délimitation du domaine public.

SIEGE SOCIAL : 10, rue Mercœur - 75011 Paris - TÉL. : 01 42 06 03 85 - FAX : 01 42 06 88 30 - www.tgs.fr /
 S.C.O.P.S.A. - TECHNIQUES TOPO - RCS PARIS 642 019 038 - SIRET 642 019 038 - APE 7112 A - N° TVA Intracommunautaire FR 03 64 201 19 036 //
 TT EXPERT - TT PLANS - TT BTP - TT PROJET - TT 3D & BIM



L'échange proposé permet d'assurer la continuité du chemin rural n° 38.

A l'issue de l'échange,

- la commune sera propriétaire des parcelles cadastrées section 083 ZI n° 104, 083 ZI n° 107 et 083 ZI n° 109 pour une superficie de 1 217 m² ;
- Monsieur Adam WOZNIAK sera propriétaire des parcelles cadastrées section 150 ZH n° 246 et 083 ZI n° 110 correspond à la partie du chemin rural actuel (objet de l'échange), d'une superficie de 1 216 m², nouvellement créer et cadastrée suite à la division parcellaire et au bornage réalisé par le géomètre.

Cet échange sera consenti sans soulte. Monsieur Adam WOZNIAK prendra à sa charge tous les frais nécessaires à cet échange (document d'arpentage concernant la division et le bornage des parcelles cadastrée section 083 ZI n° 1, 083 ZI n° 20 et 083 ZI n° 21, rédaction d'acte authentique, frais de publicité foncière).

L'assiette du chemin rural n° 38, objet de la procédure d'échange, est cadastrée section 150 ZH n° 246 et 083 ZI n° 110. Le Pôle d'Evaluation des Domaines de la Direction Départementale des Finances Publiques d'Eure-et-Loir a établi un avis en date du 17 juillet 2025 (voir annexe 3) dont il résulte une valeur vénale de son emprise égale à 1,5 €/m².

L'assiette du nouveau chemin rural est cadastrée section 083 ZI n° 104, 083 ZI n° 107 et 083 ZI n° 109.

3 Caractéristiques et éléments environnementaux

Le chemin rural n° 38 est depuis longtemps aménagé pour permettre la desserte de la propriété de Monsieur Adam WOZNIAK. Il est carrossable sur tout le linéaire de l'échange.



Photographie 1 : vue sur le chemin rural n° 38 actuel

Le chemin rural n°38 n'est pas :

- inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Randonnées (PDIPR) d'Eure-et-Loir.
- situé à l'intérieur d'une ZNIEFF ni d'une zone NATURA 2000.

Sa largeur est d'environ 6 m.

Conformément aux dispositions de l'article L.161-10-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime, l'échange respecte donc, pour le chemin créé, la largeur et la qualité environnementale, notamment au regard de la biodiversité, du chemin remplacé.

La garantie de la continuité du chemin sera respectée et cet échange n'engendre aucune contrainte pour les utilisateurs.



Photographie 2 : Vue sur le futur chemin rural

A noter que la partie située en aval de l'échange est envahie de broussailles. Néanmoins, dans le cadre du projet de valorisation de la Vallée de l'Aigre, ce chemin rural présente un intérêt majeur dont l'objectif est d'atteindre l'Aigre en réalisant un chemin de randonnée « Au Fil de l'Aigre » allant de l'Île de la vallée de l'Aigre à Romilly Sur Aigre jusqu'à La Motteraye à Le Mée.

4 Annexes

- Annexe 1 : Délibération approuvant le principe de modification du tracé du chemin rural n° 38 par échange de parcelles au lieu-dit Moulin Rouge, communes historiques de Charray et La Ferté Villeneuveil
- Annexe 2 : Arrêté n° 1/2026 prescrivant une mise à disposition du public du projet de modification du tracé du chemin rural n° 38 par échange de parcelles au lieu-dit Moulin Rouge sur les communes historiques de Charray et La Ferté Villeneuveil
- Annexe 3 : Avis du domaine sur la valeur vénale

4.1 Annexe 1 – Délibération approuvant le principe de modification du tracé du chemin rural n° 38 par échange de parcelles au lieu-dit Moulin Rouge, communes historiques de Charray et La Ferté Villeneuve

Voir pages suivantes

COMMUNE DE CLOYES LES TROIS RIVIERES

Eure-et-Loir

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**N°2026/D11 APPROBATION DU PRINCIPE DE MODIFICATION DU TRACE DU CHEMIN RURAL N° 38 PAR ECHANGE DE PARCELLES AU LIEU-DIT MOULIN ROUGE, COMMUNES HISTORIQUES DE CHARRAY ET DE LA FERTE VILLENEUIL**

Le 9 février 2026, le Conseil Municipal dûment convoqué s'est réuni à 19h00, salle du conseil municipal de Cloyes sur le Loir - Cloyes les Trois Rivières, en séance ordinaire, sous la présidence de Monsieur Didier RENVOISÉ, Maire.

DATE DE CONVOCATION : 2 février 2026**DATE DE REUNION** : 9 février 2026**MEMBRES PRESENTS**

Didier RENVOISÉ, Maire

Danielle BOITEL, Francis CABARET, Jean-Pierre CHEVALLIER, Serge CORNETTE, Hugues d'AMÉCOURT, Christine DEPOORTER, Florence DUFRESNE, Gilles GALLIENNE, Philippe GASSELIN, Elise JALLOIS, Brigitte JANNEQUIN, Sylvie JOULIN, Céline LABET, Gilles LALLIER, Pascal LAVAINNE, Christine LE BOURDONNEC, Emmanuel LUTAUD, Sophie MAUGAS LAURIAU, Isabelle MIGNOT-BOURGEOIS, Elisabeth MORICE, Jocelyne NICOL, Joël NOUVEAU, Jean-Luc ROBLÈS, Thierry ROUX, Dominique SALVY, Denis TRIAU

Secrétaire de séance : Florence DUFRESNE

MEMBRES ABSENTS EXCUSES

Jean-Yves DEBALLON, pouvoir à Sophie MAUGAS LAURIAU
Annie MONTPEYROUX, pouvoir à Elisabeth MORICE
Pauline PLANCHON, pouvoir à Hugues D'AMÉCOURT
Françoise CAUVIN

MEMBRES ABSENTS

Maité SÉVENO

Nombre de conseillers municipaux			
En exercice	Présents	Excusés ayant donné pouvoir	Absents Excusés
32	27	3	2
Vote :			
Pour :	30	Contre :	0
		Abstention :	0

Rapporteur : Jocelyne NICOL

Monsieur Adam WOZNIAK est propriétaire des parcelles cadastrées section 083 ZE n°157, 083 ZI n°20, 083 ZI n°21, 083 ZI n°22, 083 ZI n°23, 083 ZI n°47, 083 ZI n°84 et 083 ZI n°86, sises Moulin Rouge à Charray 28 220 Cloyes Les Trois Rivières.

Le Chemin rural n°38 traverse sa propriété. Par courrier reçu en date du 16 juin 2025, Monsieur Adam WOZNIAK demande la possibilité de modifier le tracé du chemin rural afin que ce dernier ne traverse plus sa propriété.

Le plan de la page suivante présente le projet.

Les dispositions législatives issues de la loi 3DS n° 2022-217 du 21 février 2022 autorisent l'échange de terrains pour modifier le tracé ou l'emprise d'un chemin rural.

Les conditions et la procédure de cet échange de terrain sont encadrées par l'article L.161-10-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime qui dispose que :

« lorsqu'un échange de parcelles a pour objet de modifier le tracé ou l'emprise d'un chemin rural, la parcelle sur laquelle est sis le chemin rural peut être échangée dans les conditions prévues à l'article L.3222-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et à l'article L.2241-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

L'acte d'échange comporte des clauses permettant de garantir la continuité du chemin rural. L'acte d'échange respecte, pour le chemin créé, la largeur et la qualité environnementale, notamment au regard de la biodiversité, du chemin remplacé. La portion de chemin cédée à la commune est incorporée de plein droit dans son réseau des chemins ruraux.

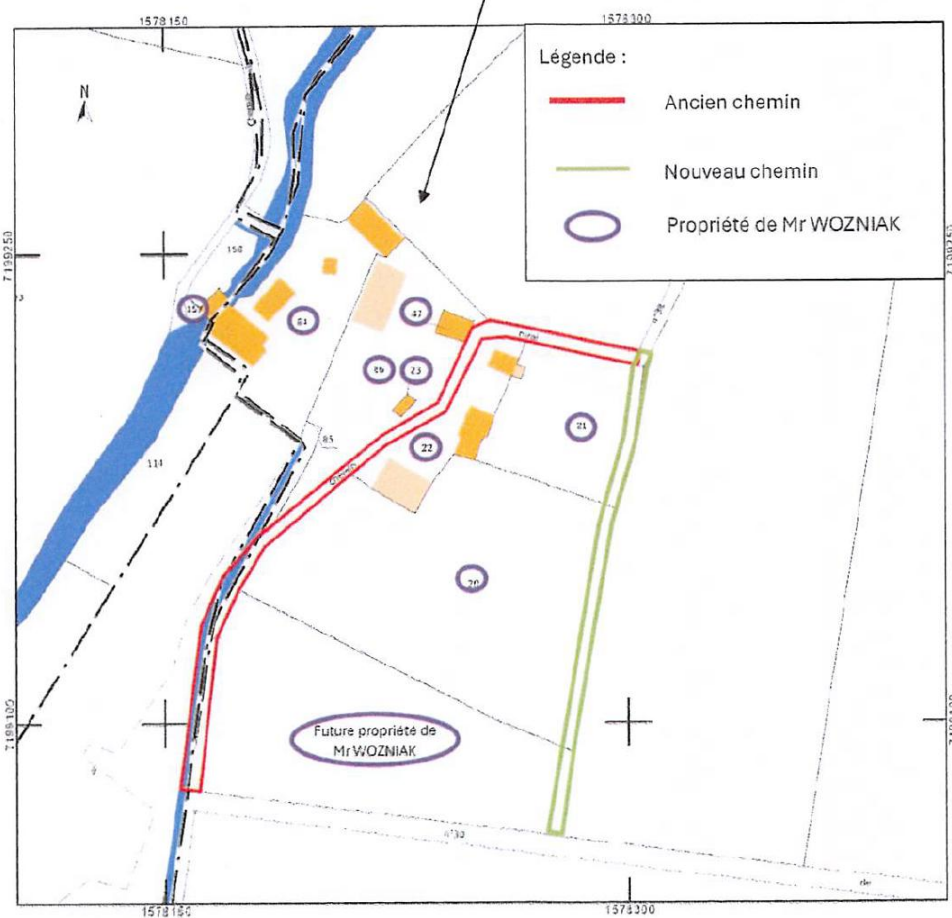
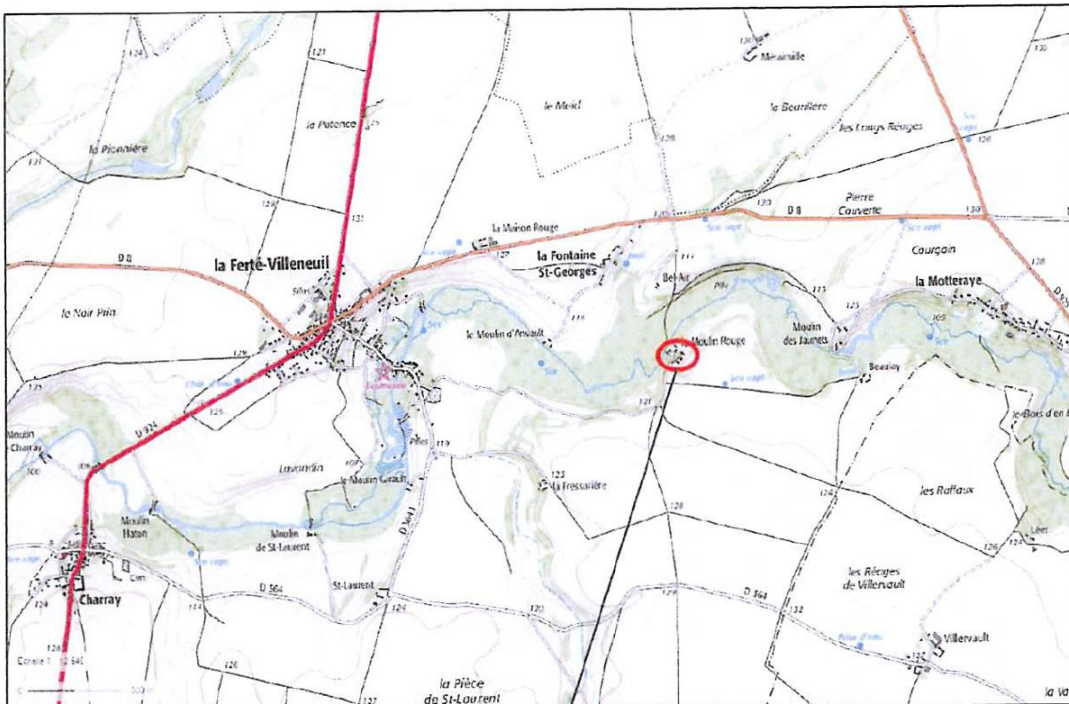
L'information du public est réalisée par la mise à disposition en mairie des plans du dossier et d'un registre avant la délibération autorisant l'échange, pendant un mois. Un avis est également affiché en mairie. Les remarques et observations du public peuvent être déposées sur un registre ».

Envoyé en préfecture le 10/02/2026

Reçu en préfecture le 11/02/2026

Publié le 10/02/2026

ID : 028-200064764-20260209-2026_D11-DE



VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L.2241-1 et R.2241-2 ;

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, notamment ses articles L.3222-2 et R.3222-3 ;

VU la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et diverses mesures de simplification de l'action publique locale, doit loi 3DS ;

VU le Code Rural et de la Pêche Maritime et notamment son article L.161-10-2 ;

VU le courrier de Monsieur WOZNIAK reçu en date du 16 juin 2025 ;

VU le plan de projet d'échange ;

Considérant que le chemin rural n° 38 traverse la propriété de Monsieur Adam WOZNIAK ;

Considérant que l'acte d'échange comporte les clauses réglementaires permettant de :

- Garantir la continuité du chemin rural ;
- Respecter, pour « le chemin créé », la largeur et la qualité environnementale, notamment au regard de la biodiversité, du « chemin remplacé ».

A ce titre, et au préalable de la délibération autorisant in fine l'échange sus visé, une information doit être réalisée par la mise à disposition en mairie d'un dossier explicatif complet et d'un registre sur lequel les observations et remarques du public peuvent être exposées.

Considérant qu'il y a lieu de se prononcer sur la possibilité de réaliser un échange aux conditions de la loi afin de permettre que le chemin rural ne traverse plus la propriété de Monsieur Adam WOZNIAK ;

Après délibération, le Conseil municipal :

APPROUVE le principe de modification du tracé du chemin rural n° 38 par échange de parcelles sur les communes historiques de Charray et La Ferté Villeneuve à Cloyes Les Trois Rivières dans les conditions définies par l'article L.161-10-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime, entre Monsieur Adam WOZNIAK et la commune de Cloyes Les Trois Rivières ;

AUTORISE Monsieur Le Maire à organiser la procédure afférente en réalisant le dossier destiné à l'information du public qui sera mis à disposition en mairie, selon les modalités prises par arrêté ;

INDIQUE qu'un registre destiné à recevoir les remarques et observations du public accompagnera ce dossier.

PRECISE que le projet définitif sera soumis au Conseil Municipal pour validation après la phase de mise à disposition du dossier au public.

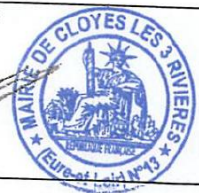
DEMANDE que le nouveau chemin créé soit délivré à la commune carrossable et praticable en tout temps.

AUTORISE Monsieur Le Maire à signer tous les documents nécessaires à la réalisation de ce dossier et à la conduite de la procédure.

Fait et délibéré le jour, mois et an que dessus

Tous les membres présents ont signé

Le Maire,
Didier RENVOISÉ



4.2 Annexe 2 – Arrêté n° 1/2026 prescrivant une mise à disposition du public du projet de modification du tracé du chemin rural n° 38 par échange de parcelles au lieu-dit Moulin Rouge sur les communes historiques de Charray et La Ferté Villeneuve

Voir page suivante

VILLE DE CLOYES LES TROIS RIVIERES

N° 1/2026

**ARRETE PRESCRIVANT UNE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC DU PROJET DE MODIFICATION DU TRACE DU CHEMIN RURAL N° 38
PAR ECHANGE DE PARCELLES SUR LES COMMUNES HISTORIQUES DE CHARRAY ET LA FERTE VILLENEUIL**

Le Maire de la commune de Cloyes Les Trois Rivières

- Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;
- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Vu le Code Rural et de la Pêche Maritime et notamment l'article L161-10-2 ;
- 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 (loi 3DS) ;
- Vu les articles L.134-1, R.134-5 et suivants du Code des Relations entre le Public et l'Administration ;
- Vu la délibération n° 2026/D11 du Conseil Municipal en date du 9 février 2026 approuvant le principe du projet d'échange de parcelles nécessaires à la modification du tracé du chemin rural n° 38 ;
- Vu le dossier de mise à disposition du public ;

ARRETE

ARTICLE 1 :

Il sera procédé dans la commune de Cloyes les Trois Rivières à une mise à disposition du public du dossier présentant le projet de modification du tracé du chemin rural n° 38 par échange de parcelles sur les communes historiques de Charray et La Ferté Villeneuve à Cloyes Les Trois Rivières.

ARTICLE 2 :

La consultation publique concernant le projet de modification du tracé du chemin rural n° 38 par échange de parcelles au lieu-dit Moulin Rouge sur les communes historiques de Charray et La Ferté Villeneuve sera effective du mardi 7 avril 2026 8h30 au lundi 11 mai 2026 17h30 inclus.

ARTICLE 3 :

Pendant toute la période, le dossier comprenant une notice explicative, un plan de situation et un plan de division et de bornage pourra être consulté sur support papier accompagné du registre destiné à recueillir les avis et remarques seront déposés et tenus à disposition du public à l'accueil de la mairie (2 place Gambetta-Cloyes Sur Le Loir 28 220 Cloyes Les Trois Rivières) durant toute la durée de la mise à disposition telle que définie à l'article 2.

Il sera également consultable en ligne sur le site internet de la commune de Cloyes Les Trois Rivières (www.cloyeslestroisrivers.fr).

ARTICLE 4 :

Le public pourra venir consulter le dossier durant les heures habituelles d'ouverture de la mairie. Chacun pourra formuler ses avis et observations sur le registre ouvert à cet effet ou les adresser :

- Par voie postale à Mairie de Cloyes Les Trois Rivières – Service Urbanisme – 1 Place Gambetta – Cloyes Sur Le Loir – 28 220 Cloyes Les Trois Rivières ;
- Par voie électronique à cloyeslestroisrivers@cloyeslestroisrivers.fr

ARTICLE 5 :

A l'issue de la période de mise à disposition du public, les avis et observations du public seront versés au dossier de projet de modification du tracé du chemin rural n° 38 par échange de parcelles lieu-dit Moulin Rouge sur les communes historiques de Charray et La Ferté Villeneuve, qui sera présenté en Conseil Municipal pour validation définitive.

ARTICLE 6 :

Madame La Directrice Générale des Services est chargée de l'exécution du présent arrêté qui sera affiché et publié dont ampliation sera adressée à Monsieur Le Préfet d'Eure-et-Loir.

Fait à Cloyes Les Trois Rivières, le 17 mars 2026,
Didier RENVOISE


Maire de Cloyes Les Trois Rivières

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif d'Orléans dans les deux mois à compter de sa notification.

4.3 Annexe 3 – Avis du domaine sur la valeur vénale

7302 - SD



**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 17 juillet 2025

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

à

COMMUNE DE
CLOYES-LES-TROIS-RIVIERES

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Olivier ANSQUER

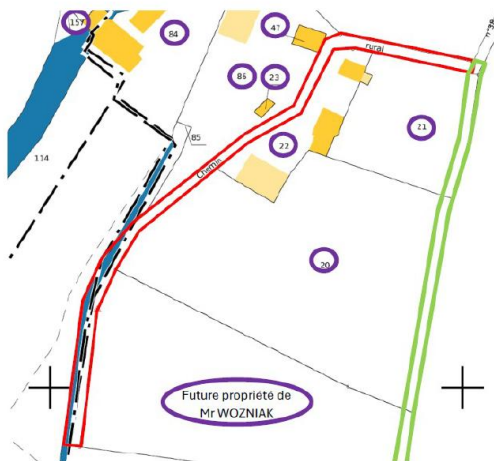
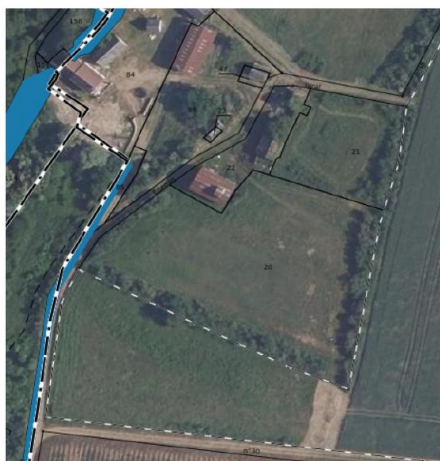
Courriel : ddfip28.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 02 37 20 72 76 / 06 15 68 67 04

Réf DS : 24860631

Réf OSE : 2025-28103-46481

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 :	Portions de 1.216 m ² du chemin rural n° 38, cadastrées parcelles 083-ZI n° 110 de 1.054 m ² sur Charray et 150-ZH n°246 de 162 m ² sur La Ferté-Villeneuve, en zones A et N.
Adresse du bien :	Moulin Rouge, à Charray 28220 CLOYES LES TROIS RIVIERES.
Valeur vénale :	1,50 €/m ² soit 1.800 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »).

1 - CONSULTANT

- Affaire suivie par : Elise RADAS.
- Référence interne du consultant : -

2 - DATES

- de consultation :	19/06/2025
- le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
- le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
- du dossier complet :	19/06/2025

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 la demande, cession d'une partie d'un futur ancien chemin rural.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

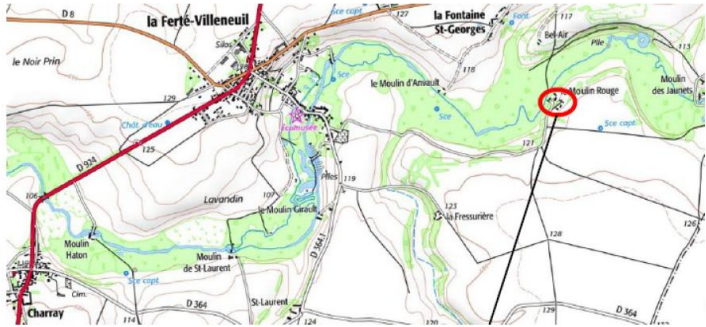
4.1. Situation générale :

Le bien est localisé dans la commune de Charray (104 hab.), commune déléguée de la commune de Cloyes-Les-Trois-Rivières (5.618 hab), à environ 7 km à l'Est de Cloyes-Sur-le-Loir et 10 km au Sud de Châteaudun, près de la limite Sud du département d'Eure-et-Loir. Son bourg est traversé par la RD n° 924 Châteaudun-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 partie Est du territoire de la commune, dans la zone naturelle de bois taillis des rives de l'Aigre. Il correspond à une portion du chemin rural n° 38 en terre (suite du CR n° 30) qui dessert puis qui traverse la ferme du Moulin Rouge, sur les limites Est des territoires communaux de Charray et de La Ferté-Villeneuil.

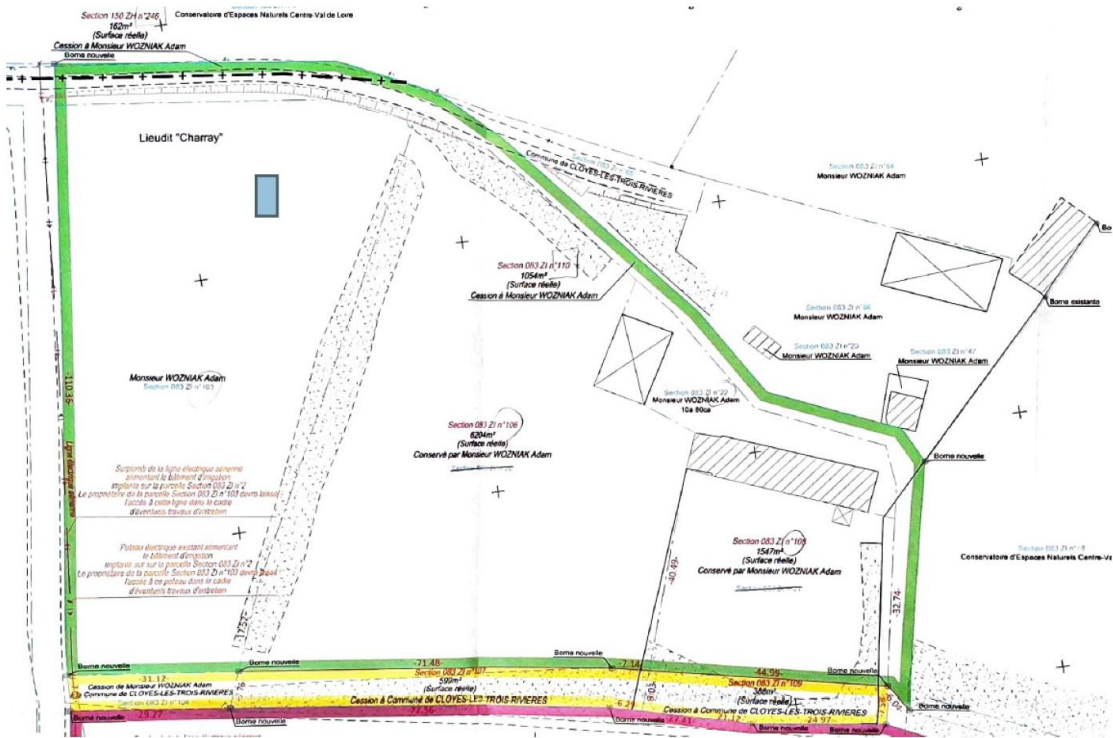


4.3. Références cadastrales :

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie m²	Nature réelle
28-103	083-ZI n° 110	Moulin Rouge sur Charray	1 054	Sol ex chemin rural
	150-ZH n° 246	Moulin Rouge sur La Ferté-Villeneuil	162	Sol ex chemin rural
			1 216	

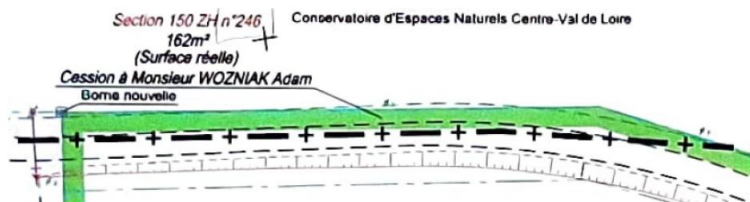
Nouvelles parcelles créées non encore sur le plan cadastral. Le Nord correspond à la droite sur le plan communiqué :



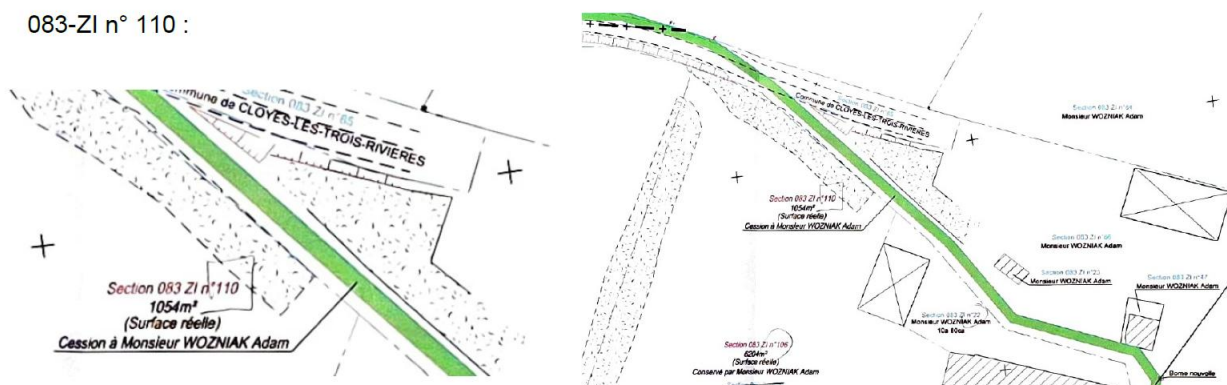
4.4. Deskriptif :

Il s'agit d'une longue bande étroite de terrain sur le tracé du chemin communal n° 38, tel que figurant sur le plan de division cadastrale jointe (partie Ouest de l'emprise en vert) (Le Nord correspond à la droite du plan).

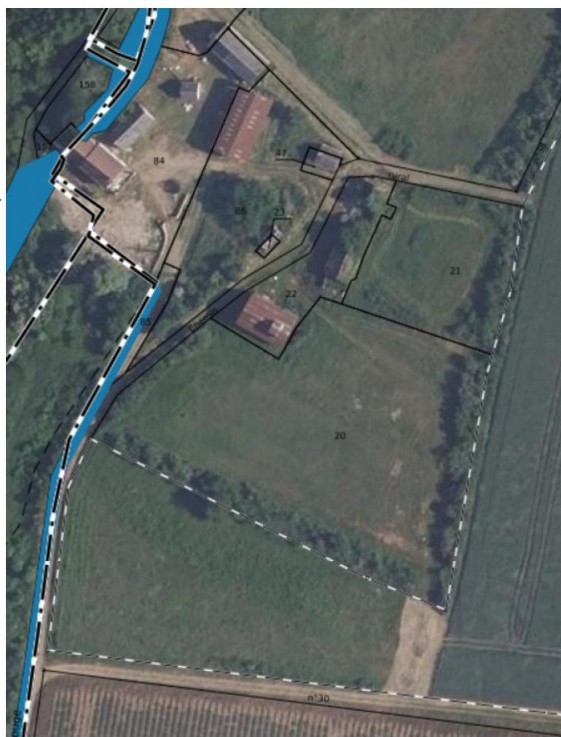
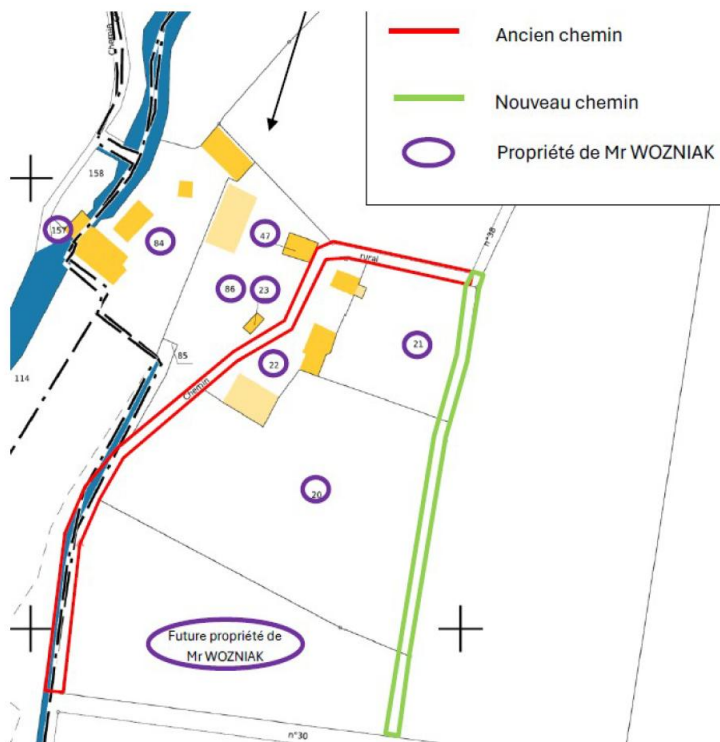
150-ZH n° 246 :



083-ZI n° 110 :



Vues d'ensemble (avec Nord vers le haut) :



Vue de l'emprise correspondant à 150-ZH n° 246 de 162 m² : portion gauche du chemin rural.



Vue de l'emprise correspondant à 083-ZI n° 110 de 1.054 m² : longue bande du chemin rural puis du chemin de la fourche droite ou Ouest qui dessert le corps de bâtiments Sud, puis qui les contourne sur leur gauche :



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

- Propriétaire : Commune de Cloyes-Les-Trois-Rivières.
- Origine de propriété : -

5.2. Conditions d'occupation :

Libre.

6 - URBANISME

Règles actuelles :

Au PLUi du Grand Châteaudun du 12/05/2025, les parcelles sont situées dans les zones suivantes :

- La Ferté Villeneuve 150-ZH n° 246 : en zone N naturelle, sur la limite du territoire communal avec celui de Charray (zone A sur Charray),
- Charray 083-ZI n° 110 : sur la limite des zones A agricole et N naturelle.

Extrait de Géoportail-Urbanisme (<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/map>) :



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 : petits terrains en zones agricoles et naturelles,
- Périmètre : Proximité, puis Commune de Charray, puis communes voisines et le long de l'Aigre,
- Période : de 06/2022 à 06/2025.

Cloyes et secteur – petites parcelles de terrains ruraux de moins de 1.000 m²												
N°	Ref. enregist.	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Nature	Situat locat	PLU	Actes Observations
1	2804P01 2023P02699	103/150/ AB/277//	CLOYES-LES-TROIS-RIVIERES – La Ferté Villeneuve	LE BOURG DE LA FERTE, chemin de Lavandin	16/02/2023	310	800	2,58	Jardin	Libre	Nj de bourg	Entre particuliers. 1 jardin. Limite du bourg, sur ruelle.
2	4104P01 2022P06669	141//C/939, 941//	MOISY	ORME GUIGNARD, rue des Murgers	09/05/2022	130	300	2,31	Jardin	Libre	A hameau	Echange entre particuliers. 2 parcelles de terrain. Longues et étroites parcelles depuis la rue des Murgers. Assise de clôture. Dans zone nue de terrains et jardins à l'intérieur du hameau.
3	4104P01 2022P06669	141//C/ 937//	MOISY	ORME GUIGNARD	09/05/2022	150	300	2,00	Terre	Libre	A limite hameau	Echange entre particuliers. 1 parcelle de terrain. Terrain triangulaire en limite de hameau, près de corps de ferme, et intégré dans champ de culture
4	2804P01 2022P11697	103/318/ ZD/85//	CLOYES-LES-TROIS-RIVIERES – Romilly sur Aigre	SAINT CALAIS, route de Launay	30/07/2022	887	1 600	1,80	Pré	Libre	Ni rives de l'Aigre	Entre particuliers. 1 parcelle de terre boisée, zone naturelle des rives de l'Aigre.
5	2804P01 2023P10597	103/318/ AC/685//	CLOYES-LES-TROIS-RIVIERES – Romilly sur Aigre	ROMILLY	01/08/2023	616	1 000	1,62	Terre	Libre	A limite Ua bourg et Nc cimetière	Acq par Commune. Terrain pour extension du cimetière. Contre rue, parcelle de l'église et celle du cimetière.
6	4104P01 2024P01428	141//ZN/ 120//	MOISY	CAMPAGNE DE ROBINET	27/01/2024	389	490	1,26	Terre	Libre	A limite Ua	Acq par agriculteur. 1 parcelle de terre. Sans usage particulier. Longue bande peu large.
7	2804P01 2024P02633	103/150/ ZH/222, 223//	CLOYES-LES-TROIS-RIVIERES – La Ferté Villeneuve	LES PLANTARDS, Chemin des Bas	20/02/2024	416	500	1,20	Aulnaie	Libre	Nj de bourg	Entre particuliers. 1 terrain de loisir. Entre chemin et rive de l'Aigre. Zone de l'Aigre et d'étangs de pêche près du bourg
8	2804P01 2024P01924	103/150/ ZB/108// AB 679	CLOYES-LES-TROIS-RIVIERES – La Ferté Villeneuve	GRANGE DES GUERETTES, rue du Silo	25/01/2024	386	386	1,00	Terre	Libre	Limite Ux-Ue bourg	Vente par SCEA à SARL. 2 parcelles de terre. Avec droit de passage. 2 parcelles en nature d'allée d'accès à bâtiments d'activités agricoles.
9	4104P01 2024P11506	173/133/B/ 644//	BEAUCE LA ROMAINE – Membrolles	BOISVILLE	26/09/2024	265	200	0,75	Terre	Libre	ZnC de CC, limite ZC hameau	Entre particuliers. Article 1 : 1 parcelle de terre agricole. Sans usage particulier. Longue bande étroite sur limite de corps de ferme dans hameau agricole.
10	4104P01 2024P03699	26//D/50//	BREVAINVILLE	LES COTEAUX	18/03/2024	980	500	0,51	Pré sur Loir	Libre	Np rives du Loir	Entre particuliers. 1 parcelle de pré. Sans usage particulier. Terrain sur route Rd 136 et la rive du Loir.

Moyenne :	1,50
Médiane :	1,44
1 ^{er} quartile :	1,05
3 ^e quartile :	1,95

- 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 :

Les parcelles sont des portions ou des bandes du chemin rural qui dessert la ferme puis qui suit la fourche Ouest du chemin et qui contourne le corps de bâtiments Sud, ce qui lui confère une plus-value liée à son usage de chemin carrossable.

Il n'est cependant pas à proximité immédiate de zones urbaines U de bourg ou de hameau, contrairement à certains termes, mais en pleine zone rurale ou naturelle près des rives de l'Aigre.

Il n'a un usage qui n'intéresse que le propriétaire riverain.

Pour tenir compte de sa nature de chemin rural d'accès à un corps de bâtiments, qui le placerait dans la fourchette haute, mais aussi de sa situation en zone rurale, la moyenne est retenue soit **1,50 €/m²**.

Le terrain est évalué à : $1.216 \text{ m}^2 \times 1,50 \text{ €/m}^2 = 1.824 \text{ €}$ arrondi à **1.800 m²**.

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 **1,50 €/m² soit 1.800 €**.
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 à 1.600 €.

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,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'O' followed by a horizontal line and a diagonal stroke.

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.