7300-L-SD

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

BORDEAUX, le 05/01/2026

Direction régionale des Finances publiques de Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde
Pôle d'Évaluation Domaniale
24 rue François de Sourdis – BP 908
33060 BORDEAUX CEDEX
Téléphone : 05 57 81 66 28
Mél. : drfip33.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Paulo ALVES
Téléphone : 06 23 16 41 47
Courriel : paulo.alves@dgfip.finances.gouv.fr
Nos Réf. : 2025-24138-94393
Vos réf. : DS n°28434925

Le Directeur régional des Finances publiques de Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde

à

Monsieur le Maire de la
Commune de Coulounieix-Chamiers

LETTRE – AVIS DU DOMAINE

OBJET : Cession d'une emprise en nature de chemin rural

Monsieur le Maire,

Par saisine DS n°28434925 en date du 29/12/2025, vous avez sollicité l'estimation d'une emprise foncière sise Impasse de la Croix sur la commune de Coulounieix-Chamiers (24), en vue de sa cession.

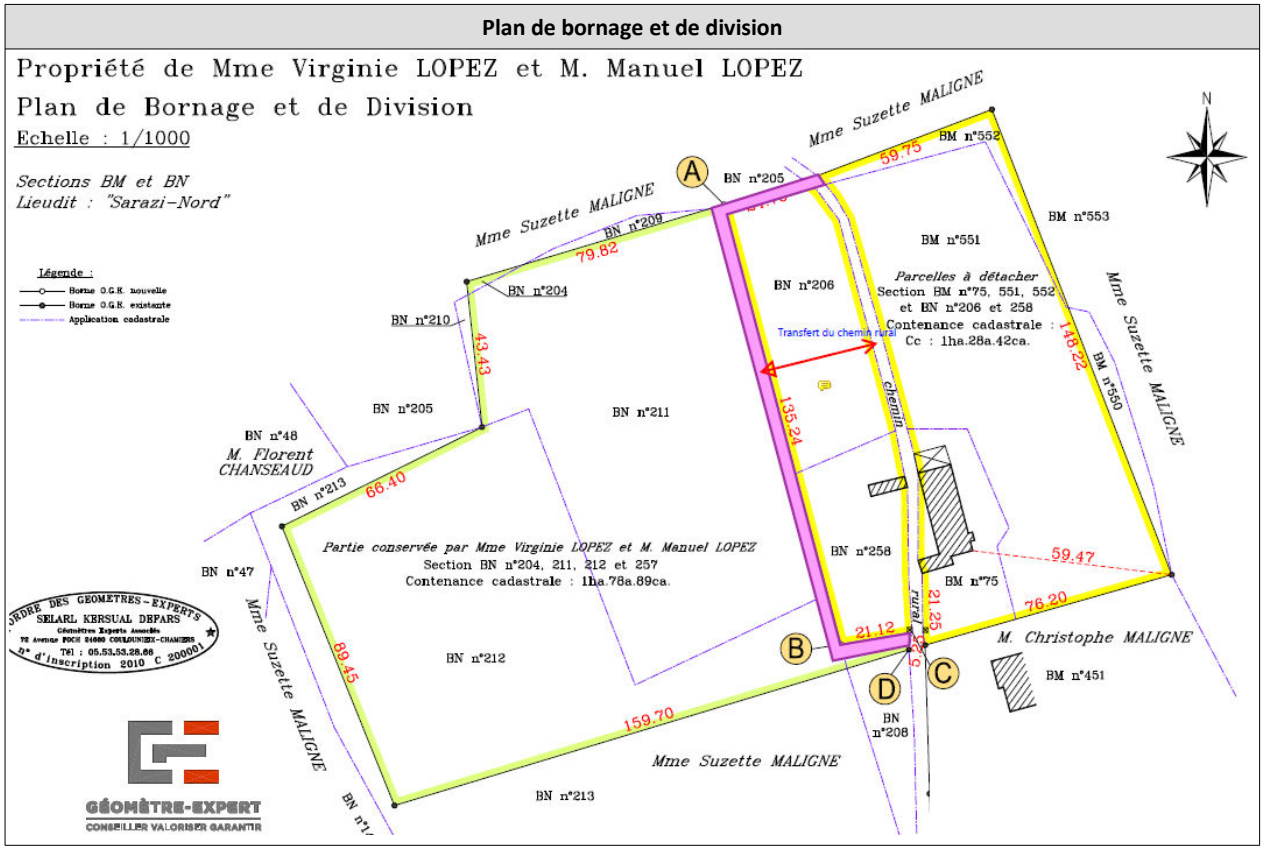
L'emprise à céder, d'une superficie d'environ 633 m² selon une estimation extraite du plan cadastral et sous réserve d'un arpentage réalisé par un professionnel habilité, constitue le chemin rural traversant une propriété privée appartenant à M. LOPEZ Manuel et Mme DUMEIGE, épouse LOPEZ, Virginie.

La cession intervient dans le cadre d'une opération d'échange foncier avec ces propriétaires, ces derniers céderont une emprise en contrepartie de l'acquisition du chemin.

Les parcelles concernées par l'opération sont enregistrées au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle cadastrale	Adresse / Lieu dit	Contenance cadastrale
Coulounieix-Chamiers	BM 75	532 Impasse de la Croix	1 444 m²
	BM 206	2 rue Georges Campagnac	2 510 m²
	BM 258	Brulebout	8 717 m²
	BM 551	Sarazi Est	6 815 m²
	BM 552	Sarazi Est	406 m²

Plan de bornage et de division



L'emprise foncière appartient à un secteur soumis au règlement d'urbanisme régissant le zonage A (zone agricole) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'Agglomération Le Grand Périgueux.

Elle est destinée à intégrer la propriété du propriétaire riverain.

L'emprise constituant le tracé du chemin rural est évaluée 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.

Pour sa valorisation, elle est estimée selon ses caractéristiques, physiques et juridiques. Elle est non bâtie et constitue le tracé d'un chemin rural dont la collectivité va céder l'emprise selon le plan de cession établi par un géomètre-expert dans le cadre d'une opération d'échange foncier.

Sa valeur est déterminée par comparaison avec celles constatées lors de transactions portant sur des biens similaires, à savoir des cessions ou acquisitions, enregistrées depuis le 1er janvier 2019, concernant des parcelles situées en zone N ou A du PLU dans les communes de la périphérie de Périgueux, constituant des voies/chemins communaux ou départementaux déclassés du domaine public.

L'étude a permis d'identifier les termes de comparaison suivants :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Zonage PLU	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total (€)	Prix/m² (€)	Nature de bien
2404P01 2019P04036	138//BM/128// 138//BM/626// 138//BM/628//	N	COULOUNIEIX CHAMIERS	LES BRANDES	11/06/2019	646	650	1	Taillis
2404P01 2019P05029	138//BM/638//	N	COULOUNIEIX CHAMIERS	BRULEBOUT	16/07/2019	436	436	1	Lande
2404P01 2019P05028	138//BM/129// 138//BM/630//	N	COULOUNIEIX CHAMIERS	LES BRANDES	16/07/2019	600	600	1	Taillis
2404P01 2021P02689	2//E/1089//	A	AGONAC	SANET	14/01/2021	610	610	1	Terre
2404P01 2021P02676	2//E/1061// 2//E/1063// 2//E/1065//	N	AGONAC	CLUZEAU BAS	15/01/2021	644	644	1	Futaie
2404P01 2021P03311	53//AT/176//	N	BOULAZAC ISLE MANOIRE	LES BRANDES	16/02/2021	159	159	1	Taillis
2404P01 2021P13471	138//BM/623//	N	COULOUNIEIX CHAMIERS	LES BRANDES	16/07/2021	22	22	1	Taillis
2404P01 2022P00258	2//E/1058//	N	AGONAC	LASCOULEYRIAS	14/12/2021	270	270	1	Terre
2404P01 2022P02097	135//B/1056//	A	CORNILLE	LE BOURG	01/02/2022	170	170	1	Pré
2404P01 2022P02090	53/13/BY/62//	N	BOULAZAC ISLE MANOIRE	LES CHABANNES	01/02/2022	346	346	1	Taillis
2404P01 2022P02087	53/13/BY/61// 53/13/BY/60// 53/13/BY/58// 53/13/BY/56//	N	BOULAZAC ISLE MANOIRE	LES CHABANNES	03/02/2022	1177	1 172	1	Taillis
2404P01 2023P06415	2//A/583//	A	AGONAC	CHANTEGREL	27/03/2023	5	5	1	Terre
2404P01 2023P06417	2//A/584//	A	AGONAC	CHANTEGREL	27/03/2023	769	769	1	Terre
2404P01 2023P06414	2//A/580//	A	AGONAC	CHANTEGREL	27/03/2023	1 020	1 020	1	Terre
2404P01 2023P06413	2//A/576//	A	AGONAC	CHANTEGREL	27/03/2023	188	188	1	Jardin
2404P01 2023P08899	2//H/448//	N	AGONAC	LE PEYRA DE VEYNAS	27/04/2023	294	294	1	Terre
2404P01 2023P08920	2//H/446// 2//H/445// 2//H/447//	A Ap N Np	AGONAC	LE PEYRA DE VEYNAS	27/04/2023	2 649	2 649	1	Terre
2404P01 2023P09144	2//H/442//	Np	AGONAC	LE PEYRA DE VEYNAS	27/04/2023	201	201	1	Terre

Les prix relevés affichent une valeur constante de 1 €/m² quelle que soit l'année de la transaction, la nature du terrain ou la commune de situation. Cette valeur est retenue pour la détermination de la valeur vénale de l'emprise à céder par la commune de Coulounieix-Chamiers.

Sa valeur vénale est donc estimée à la somme totale de 630 € déterminée comme suit :

Nature du bien	Superficie	Prix unitaire retenu/m²	Valeur vénale
Chemin rural non cadastré	633 m²	1 €	633 €
Valeur vénale arrondie à			**630 €**

Il est rappelé que 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. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

La valeur vénale du bien est arbitrée à la somme de 630 €. Elle est exprimée hors taxe et hors droits. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, ce qui porte la valeur minimale de cession sans justification particulière à la somme de 567 €.

Il est précisé que cette valeur est assise sur une superficie estimée et non arpentée, il doit être regardé la valeur unitaire retenue, 1 €/m², comme la valeur de référence à appliquer à la superficie effectivement cédée pour les besoins de cette opération.

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.

Le présent avis domanial 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.

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.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques
de Nouvelle-Aquitaine et de la Gironde

Par délégation,



Paulo ALVES

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.