

Département de
Maine et Loire

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE LONGUÉ-JUMELLES**

Séance du 15 Septembre 2025

L'an deux mil vingt-cinq, le quinze septembre à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune régulièrement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire au nombre prescrit par la Loi, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Frédéric MORTIER, Maire.

Présents : Mmes et MM. MORTIER Frédéric - PEHU Nicole - LEFEBVRE Sylvain - PLOQUIN Nathalie - PEGE Patrice - LEROUX Laëtitia - DELAUNAY Marie-Thérèse - LEGENDRE Jean-Pierre - LE COQ Sylviane - LABUSSIÈRE Gilles - RICHARD Françoise - GABILLER Christophe - MORAND Edgar - CHAUSSERAIS Samuel - MANCEAU Nathalie - RICOU Michel - JOUBARD Jean-Pierre - SCHOUBERT Odette - ROGEREAU Monique - TOUATI Karim - MARIONNEAU Jean-Noël - RUEL Guylène

Absents excusés :
NIORE Yann donnant pouvoir à MORTIER Frédéric
DUPUIS Alain donnant pouvoir à GABILLER Christophe
RAPICAULT Cynthia donnant pouvoir à PEHU Nicole
LHERMITEAU Perrine donnant pouvoir à LEROUX Laëtitia
MABILLEAU Danielle donnant pouvoir à LE COQ Sylviane
GUILLET Véronique donnant pouvoir à DELAUNAY Marie-Thérèse
BOUDIN Maryvonne donnant pouvoir à SCHOUBERT Odette

Mme PLOQUIN Nathalie a été désignée secrétaire de séance.

Date de la convocation : 08/09/2025
Date d'affichage : 18/09/2025
Nombre de Conseillers en exercice : 29
Nombre de Conseillers présents : 22

Objet : Habitat - ZAC Les Varencières – désaffectation chemin rural et cession de parcelles communales à ALTER Public - (09/2025-2)

Monsieur le Maire accueille Solenn HERBERT, chargé d'opération à ALTER Public, aménageur pour le compte de la Ville de la ZAC Les Varencières.

Dans le cadre de ses compétences en matière de développement urbain, la Ville de Longué-Jumelles a décidé d'engager la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Varencières. Ce quartier à usage d'habitat accueillera à terme environ 166 logements.

Par délibération en date du 20 novembre 2023, la Ville de Longué-Jumelles a décidé de confier ce projet d'aménagement à la société dénommée Alter Public, par la voie d'un traité de concession d'aménagement.



Afin de permettre la réalisation de cette opération, dans le cadre d'une ZAC, Alter Public, en sa qualité d'aménageur, doit se rendre propriétaire de plusieurs emprises, propriété de la commune, comprises à l'intérieur du périmètre de l'opération.

Les parcelles à acquérir par Alter Public, propriétés de la commune de Longué-Jumelles, sont les suivantes :

Section	N°	ADRESSE	CONTENANCE TOTAL
AR	45	VARENCIERE	0ha66a97ca
ZN	240	VARENCIERE	1ha12a44ca
AR	311	LES CHAMPS RENAULT	0ha05a18ca
AR	312	LES CHAMPS RENAULT	0ha04a78ca
AR	313	LES CHAMPS RENAULT	0ha48a55ca
AR	314	LES CHAMPS RENAULT	0ha15a40ca
AR	318	LES CHAMPS RENAULT	0ha06a84ca
AR	339	LA METAIRIE NORD	0ha11a64ca
AR	344	LES CHAMPS RENAULT	0ha00a93ca
AR	479	CHEMIN RURAL	0ha02a66ca
AR	480	CHEMIN RURAL	0ha00a79ca
ZN	405	CHEMIN RURAL	0ha01a74ca
ZN	406	CHEMIN RURAL	0ha00a23ca

Il est ici précisé qu'aux termes d'un avis en date du 04 juillet 2025, sous la référence n°25142653, le Directeur Départemental des Finances Publiques de Maine-et-Loire a estimé la valeur vénale actuelle des biens cadastrés AR 45, 311, 312, 313, 314, 318, 339 et 344 ainsi que ZN 240 à hauteur de 163 638 €.

Alter Public doit également se porter acquéreur du chemin rural situé sur les parcelles suivantes :

Section	N°	ADRESSE	CONTENANCE TOTAL
AR	479	CHEMIN RURAL	0ha02a66ca
AR	480	CHEMIN RURAL	0ha00a79ca
ZN	405	CHEMIN RURAL	0ha01a74ca
ZN	406	CHEMIN RURAL	0ha00a23ca

Le projet d'aménagement prévoit la création d'une voie permettant de desservir lesdites parcelles bénéficiant du droit de préférence. Etant ici précisé que le chemin rural cadastré section AR n°479 et n°480 et section ZN n°405 et n°406 n'existe plus de fait et qu'il n'est donc plus utilisé par des riverains.

Par délibération du 2 décembre 2024, le Conseil Municipal a constaté la désaffectation d'un chemin rural cadastré AR 479 et 480, ZN 405 et 406, au sein de la ZAC Les Varencières. Cette désaffectation soumise à enquête publique s'étant déroulée du 16 au 30 juin 2025, il convient de mener à terme la procédure d'aliénation dudit chemin.



Il est également précisé qu'aux termes d'un avis en date du 23 mai 2025, sous la référence n°23023786, le Directeur Départemental des Finances Publiques de Maine-et-Loire a estimé la valeur vénale actuelle des biens cadastré AR 479 et 480 et ZN 405 et 406 à hauteur de 3 252 €. La superficie totale des parcelles à acquérir est de 02ha78a15ca.

Les propriétaires riverains ne s'étant pas constitués en association syndicale, dans un délai de deux mois à compter de l'ouverture de l'enquête, afin de se charger de l'entretien du chemin, un courrier avec accusé de réception leur a été notifié le 09 juillet 2025 pour les mettre en demeure d'acquérir les terrains attenants à leur propriété au prix fixé par les services des Domaines dans leur avis n°23023786 du 23 mai 2025. Les propriétaires concernés n'ont pas donné de suite à cette proposition. Conformément à l'article L. 161-10 du Code Rural et de la Pêche Maritime, si, dans le délai d'un mois à dater de l'avertissement, les propriétaires riverains n'ont pas déposé leur soumission ou si leur offre est insuffisante, il est procédé à l'aliénation des terrains selon les règles suivies pour la vente des propriétés communales.

De surcroît, conformément aux dispositions de la concession d'aménagement signée entre la commune et Alter Public, il est prévu que la cession de l'ensemble de ces parcelles intervienne au prix d'un euro symbolique, frais d'acte à la charge de l'acquéreur.

En conséquence, il est proposé à l'assemblée délibérante d'approuver la désaffectation du chemin rural cadastré AR 479 et 480 et ZN 405 et 406 et d'approuver l'aliénation de l'ensemble des parcelles susmentionnées à Alter Public, afin de permettre la réalisation de l'opération de l'opération de la ZAC de Varençières.

Vu l'exposé des motifs,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code rural, et notamment l'article L.161-10 et les articles R.161-25 à R.161-27,

Vu le Code des relations entre le public et l'administration, et notamment les articles L.134-1 à L.134-35,

Vu la délibération n° 11/2023-2 du Conseil Municipal en date du 20/11/2023 confiant à Alter Public la réalisation de la ZAC de Varençière,

Vu la délibération n° 12/2024-3 du Conseil Municipal en date 02/12/2024 relative à la désaffectation du chemin rural situé sur les parcelles cadastrées AR 479 et 480 et ZN 405 et 406, en vue de son aliénation,

Vu l'arrêté n° 2025-148 du Maire en date du 22/04/2025 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article R. 161-25 du Code Rural et de la Pêche Maritime, relative au présent projet,

Vu l'avis favorable du commissaire-enquêteur dans son rapport en date du 02/07/2025 (cf. annexe 1),

Vu l'avis n°23023786 de la Direction Générale des Finances Publiques sur la valeur vénale du chemin rural en date du 23/05/2025 (cf. annexe 2),

Vu l'avis n°25142653 de la Direction Générale des Finances Publiques sur la valeur vénale des autres parcelles en date du 04/07/2025 (cf. annexe 3),

Vu le plan de bornage et de division annexé à la délibération (cf. annexe 4),

Vu le plan cadastral joint à la présente délibération (cf. annexe 5),

Vu l'absence de réponse apportée par les propriétaires riverains à la mise en demeure,

Considérant que le chemin rural susmentionné n'est plus utilisé depuis de nombreuses années et n'est plus affecté à l'usage du public,

Considérant qu'une enquête publique a été réalisée du 16 au 30 juin 2025,

Considérant l'avis favorable du commissaire-enquêteur en date du 02/07/2025,

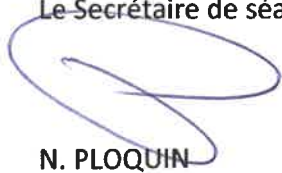
Considérant l'absence de mise en œuvre du droit de préférence par les riverains du chemin rural, en l'absence de leur réponse,

Considérant qu'il y a lieu de poursuivre la procédure d'aliénation des parcelles AR 479 et 480 et ZN 405 et 406,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- **APPROUVE** la désaffectation du chemin rural cadastré section AR n°479 et n°480 et section ZN n°405 et 406 ;
- **DECIDE** de céder à Alter Public, Société Publique Locale au capital de 400.000,00€, dont le siège social est situé à ANGERS (49100) 48C boulevard du Maréchal Foch, inscrite au Registre du Commerce d'Angers sous le n°528 848 153, les parcelles mentionnées précédemment AR 45, 311, 312, 313, 314, 318, 339, 344 ainsi que les parcelles cadastrées ZN 240, AR 479, 480, ZN 405 et 406 moyennant l'euro symbolique, frais notariés à la charge exclusive de l'acquéreur ;
- **DESIGNE** Maître CHERBONNEAU-PALOMBA pour réaliser l'acte et tout document afférent à cette décision ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou l'un de ses Adjointes à signer toutes les pièces relatives à cette décision.

Pour extrait certifié conforme,
Le Secrétaire de séance,


N. PLOQUIN

Le Maire,


F. MORTIER





DEPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE

COMMUNE DE LONGUE-JUMELLES

ENQUETE PUBLIQUE SUR

LA DESAFFECTATION DU CHEMIN RURAL CADASTRE

AR479, AR 480, ZN 405 et ZN 406

Sur le site de la ZAC de la Varencière

ANNEE 2025

Enquête conduite par monsieur Georges BINEL
Commissaire Enquêteur (CE)
désigné par monsieur le maire de Longé-Jumelles

REFERENCE :

- Arrêté d'ouverture d'enquête publique de la mairie de Longué-Jumelles :
N° 2025-148 en date du 22 avril 2025

➤ **A- RAPPORT D'ACTIVITE**
Pages 2 à 3

➤ **B- CONCLUSION ET AVIS**
Page 4

A - RAPPORT D'ACTIVITE

Enquête publique ouverte le lundi 16 juin 2025 à 08h00 et terminée le lundi 30 juin 2025 à 18h00.

SOMMAIRE DU RAPPORT D'ACTIVITE

Paragraphes	Pages
I-Présentation du projet et composition du dossier	2
II-Organisation préalable de l'enquête	2
III-Déroulement de l'enquête	3
IV-Clôture de l'enquête	3
V-Présentation et analyse des observations	3

I – PRESENTATION DU PROJET ET COMPOSITION DU DOSSIER

1.1-PRESENTATION DU PROJET :

La commune a lancé l'aménagement du quartier « Varencière » avec une OAP inscrite au PLUi. Cette zone est une ZAC dont l'aménagement revient à la société ALTER. Cette société doit se rendre propriétaire des terrains dont le chemin rural cité en objet (parcelles AR 479 et 480 ainsi que ZN 405 ET 406). Préalablement à l'aliénation il convient de désaffecter ce chemin puis de procéder à la cession, avec une procédure d'enquête publique.

1.2-COMPOSITION DU DOSSIER :

- Délibération autorisant l'engagement de l'enquête publique.
- Mention des textes régissant l'enquête.
- Notice explicative.
- Un plan de situation.
- Plan parcellaire.
- Liste des propriétaires.
- l'arrêté d'ouverture d'enquête publique.

II - ORGANISATION PREALABLE DE L'ENQUETE

2.1- REUNION INITIALE

Elle s'est tenue le mercredi 09 avril 2025 de 10h00 à 11h00 au service urbanisme de la mairie de Longué -Jumelles, avec Mme Seyeux. Cette réunion a permis au CE de recevoir un dossier et d'écouter les explications du service urbanisme. Les modalités de l'enquête ont été définies (dates, affichages, parution presse...etc.).

A l'issue de la réunion le CE s'est rendu sur le secteur concerné. Les travaux d'aménagement ont débuté. Fortuitement le CE a rencontré M et Mme Jarrossay, propriétaires riverains de la ZAC. Le CE s'est présenté, a parlé de l'enquête. Ces personnes ont déclaré être bien informées sur le projet.

2.2 - OUVERTURE DU REGISTRE, PARAPHE DU DOSSIER,

Le mercredi 11 juin 2025 à 10h30, le CE est à Longué-Jumelles et paraphe le dossier et ouvre le registre d'enquête.

2.3 - PUBLICITE DE L'ENQUETE

Un affichage en mairie et sur site a été réalisé.

Les formalités de parution presse ont été faites.

III - DEROULEMENT DE L'ENQUETE (LE REGISTRE, NARRATION DES PERMANENCES, ACTIONS DIVERSES)

3.1- LE REGISTRE D'ENQUETE

Ouvert et paraphé par le commissaire enquêteur le registre a été mis à la disposition du public du lundi 16 juin 2025 08h00 au lundi 30 juin 2025 18h00.

3.2- LA PERMANENCE (Mairie de Longué-Jumelles) s'est tenue le lundi 30/06 de 17h00 à 18h00

Préalablement à la permanence, le CE constate que l'affichage est en place.

A l'ouverture de la permanence, Le dossier est complet et le registre ne comporte aucune observation.

Aucune visite pendant la permanence.

18h00 fin de permanence et d'enquête.

IV – CLOTURE DE L'ENQUETE

A l'issue de la dernière permanence, le commissaire enquêteur a clos le registre d'enquête et a constaté qu'il n'y avait aucune observation au registre, aucun courrier.

Cette absence d'observation fait qu'un procès-verbal de synthèse ne se justifie pas.

Le registre vierge et clos ainsi que le dossier ont été laissé au service urbanisme de la commune.

V – PRESENTATION ET ANALYSE DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS ECRITES OU ORALES DU PUBLIC

Etat néant.

Au Plessis-Grammoire le 2 juillet 2025

Georges BINEL

Commissaire enquêteur.



B- CONCLUSION ET AVIS

Je considère comme positifs les points suivants :

- Un dossier clair et bien présenté
- Un souci permanent de communication, d'information et d'échange de la part de la commune.
- Aucune remise en cause du projet de cession par le public.
- Ce projet de cession se justifie à mes yeux car, dans le cadre de la ZAC, l'utilité du chemin rural n'est plus démontrée et sa disparition donnera plus de cohérence au projet de lotissement.

Par ailleurs, j'estime qu'un point serait à étudier et fait l'objet de ma recommandation :

Une nouvelle numérotation de parcelles a été effectuée de façon à cadastrer le chemin et dans le même temps une des parcelles de M et Mme JAROSSAY a changé de numéro ; la parcelle AR 70 est devenu la parcelle AR 477. L'autre parcelle ZN 216 a conservé son numéro. Je recommande que le service urbanisme de la commune prévienne M et Mme JARROSSAY de ce changement de numéro, sans changement de surface de leur bien, en attendant la mise à jour définitive du cadastre.

3.4 - AVIS

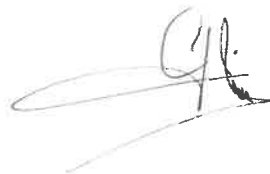
Après

- rencontre avec le service urbanisme de la commune,
- étude exhaustive du dossier,
- visite du site,
- tenue de la permanence,
- présentation du bilan ci-avant,

**J'EXPRIME UN AVIS FAVORABLE
au dossier
de désaffectation du chemin rural cadastré
AR479, AR 480, ZN 405 et ZN 406
Sur le site de la ZAC de la Varencière**

Fait au plessis grammoire le 2 juillet 2025

Georges BINEL, commissaire enquêteur



Direction Générale des Finances Publiques

Le 04 07 2025

Direction départementale des Finances Publiques de Maine et Loire

Pôle d'évaluation domaniale de Maine et Loire

1 rue Talot

BP 84112

49041 ANGERS CEDEX 01

Le Directeur Départemental des Finances
Publiques de Maine et Loire

à

mél. :ddfip49.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Affaire suivie par : David KNOEPFLER

Courriel : david.knoepfler@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 11 52 62 21

Réf DS:25142653

Réf OSE : 2025-49180-50087

COMMUNE DE LONGUE-JUMELLES

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 : Terrains à urbaniser

Adresse du bien : chemin de la Varencière - Longué-Jumelles

Valeur : 163 638 €, assortie d'une marge d'appréciation de 20 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : ORY Loren

2 - DATES

de consultation :	03/07/25
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	03/07/25

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...)	☐

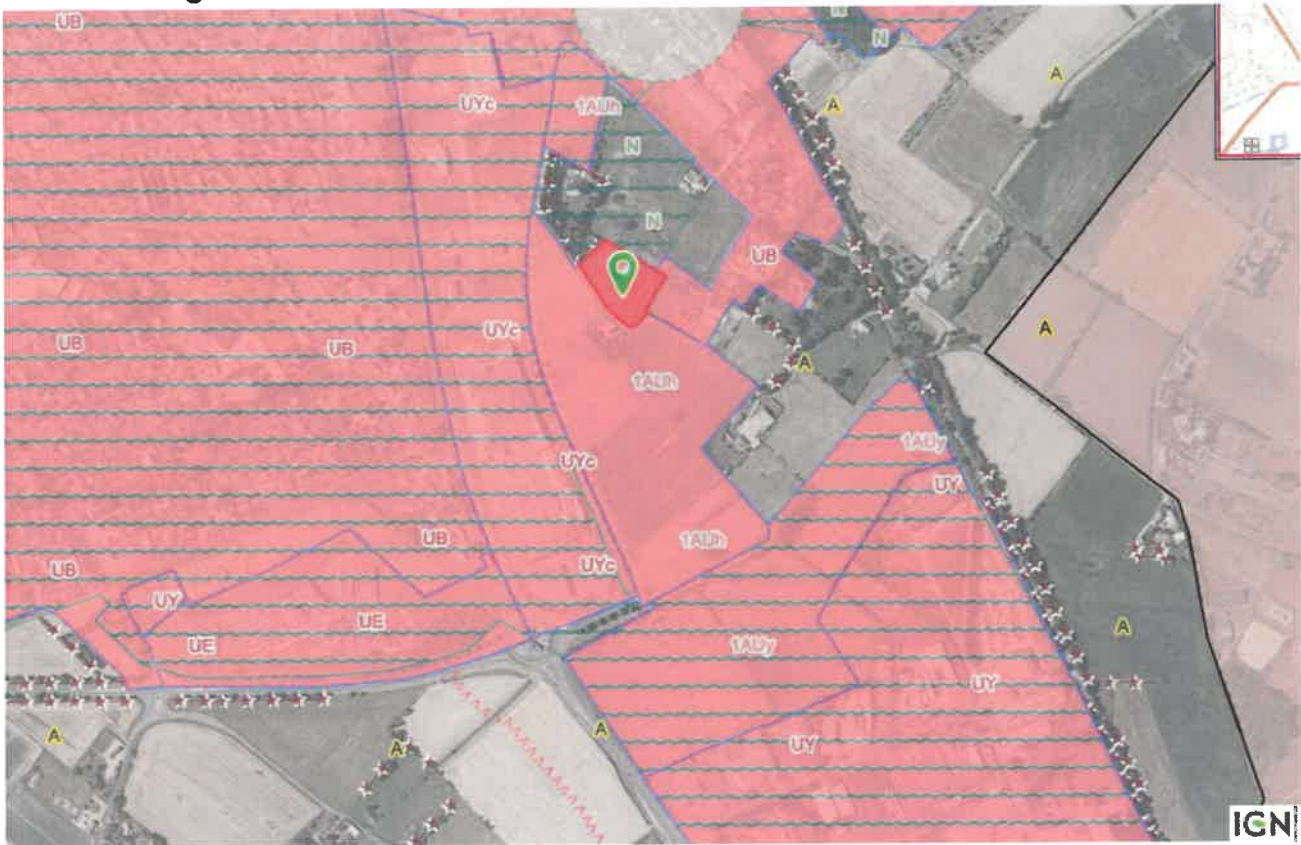
3.3. Projet et prix envisagé

vente de parcelles dans le cadre d'un projet global foncier mené par ALTER.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale



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

ZAC de la varencière

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Longué-Jumelles	- AR n°45	chemin de la Varencière	superficie totale de 27 273 m².	Terrain à urbaniser
Longué-Jumelles	- AR n°318	chemin de la Varencière		Terrain à urbaniser
Longué-Jumelles	- ZN n°240	chemin de la Varencière		Terrain à urbaniser
Longué-Jumelles	- AR n°311	chemin de la Varencière		Terrain à urbaniser
Longué-Jumelles	- AR n°312	chemin de la Varencière		Terrain à urbaniser
Longué-Jumelles	- AR n°313	chemin de la Varencière		Terrain à urbaniser
Longué-Jumelles	- AR n°314	chemin de la Varencière		Terrain à urbaniser
Longué-Jumelles	- AR n°339	chemin de la Varencière		Terrain à urbaniser

Longué-Jumelles

- AR n°344

chemin de la Varencière

4.4.Descriptif

terrains en zone 1AUh

4.5. Surfaces du bâti

-

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Longué-Jumelles

5.2. Conditions d'occupation

libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

PLU Loire Longué

zonage 1AUh

OAP

ZAC

6.2.Date de référence et règles applicables

Sans objet

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

Méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative 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

Commune de Longué Jumelles

valeur vénale									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SdP	urbainisme	prix	Prix/m²	Observations	
1	27 10 2022	LONGUE-JUMELLES (MAINE-ET-LOIRE) 49160 Lieu-dit CHAMP HUBAULT, JUMELLES	168 ZN 120	14794	2AUh	73 970	5	Une parcelle de terre	
2	10 12 2020	LONGUE-JUMELLES (MAINE-ET-LOIRE) 49160 Lieu-dit Le bourg de jumelles, JUMELLES.	168 AB 325 210	5151	1AUh et UB	25 755	5	Essentiellement en zone 1 Auh	
3	29 11 2021	A LONGUE-JUMELLES (MAINE-ET-LOIRE) 49160 Les Champs Renault	AR 311 214 318	2742	1AUh	13 710	5	parcelles de terre	
4	31 07 2024	LONGUE-JUMELLES (MAINE-ET-LOIRE) 49160 Lieu-dit Varencière,	AR 331	6476	1AUh	40 000	6,17	Une parcelle de terre	
						moyenne	5,3		

Commune de Vivy

valeur vénale									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SdP	urbainisme	prix	Prix/m²	Observations	
1	27 12 2023	VIVY (MAINE-ET-LOIRE) 49680 58 Rue nationale	AA 379	726	1AU	4356	6	Une parcelle de terre à urbaniser	
2	19 09 2023	VIVY (MAINE-ET-LOIRE) 49680 Rue Nationale,	AA 369	993	1AU	5994	6	Essentiellement en zone 1 Auh	
3	04 11 2023	VIVY (MAINE-ET-LOIRE) 49680 Rue Nationale,	AA 372	2223	1AU		6	parcelles de terre	
						moyenne	6		

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

-

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



Au regard :

- de la valeur moyenne observée en 1AUh et 2AUh à 5 euros du m² sur la commune, mais avec une acquisition sur la même ZAC en 2024 par ALTER à 6,17 euros du m² en 1AUh,
- des valeurs observées en 1AU sur des communes telles que Vivy à 6 du m²,

On pourra retenir une valeur de 6 euros du m² en zone 1AUh avec une marge de 20 %
soit $27\,273\text{ m}^2 \times 6\text{ euros du m}^2 = 163\,638\text{ euros}$

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 **163 638 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 20 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 130 910,40 €.

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 12 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 é 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.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,

L'inspecteur des Finances publiques

David KNOEFLER



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 23/09/2025

Reçu en préfecture le 23/09/2025

Publié le

ID : 049-214901803-20250915-09_2025_02-DE



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 04 07 2025

**Direction départementale des Finances Publiques de Maine et
Loire**

Pôle d'évaluation domaniale de Maine et Loire

1 rue Talot

BP 84112

49041 ANGERS CEDEX 01

**Le Directeur Départemental des Finances
Publiques de Maine et Loire**

à

mél. : ddfip49.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Affaire suivie par : David KNOEPFLER

Courriel : david.knoepfler@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 11 52 62 21

Réf DS:25142653

Réf OSE : 2025-49180-50087

COMMUNE DE LONGUE-JUMELLES

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 :

Terrains à urbaniser

Adresse du bien :

chemin de la Varencière - Longué-Jumelles

Valeur :

163 638 €, assortie d'une marge d'appréciation de 20 %

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



1 - CONSULTANT

affaire suivie par : ORY Loren

2 - DATES

de consultation :	03/07/25
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	03/07/25

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

vente de parcelles dans le cadre d'un projet global foncier mené par ALTER.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale



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

ZAC de la varencière

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Longué-Jumelles	- AR n°45	chemin de la Varencière	superficie totale de 27 273 m².	Terrain à urbaniser
Longué-Jumelles	- AR n°318	chemin de la Varencière		Terrain à urbaniser
Longué-Jumelles	- AR n°240	chemin de la Varencière		Terrain à urbaniser
Longué-Jumelles	- AR n°311	chemin de la Varencière		Terrain à urbaniser
Longué-Jumelles	- AR n°312	chemin de la Varencière		Terrain à urbaniser
Longué-Jumelles	- AR n°313	chemin de la Varencière		Terrain à urbaniser
Longué-Jumelles	- AR n°314	chemin de la Varencière		Terrain à urbaniser
Longué-Jumelles	- AR n°339	chemin de la Varencière		Terrain à urbaniser

Longué-Jumelles

- AR n°344

chemin de la Varencière

4.4.Descriptif

terrains en zone 1AUh

4.5. Surfaces du bâti

-

5 – SITUATION JURIDIQUE**5.1. Propriété de l'immeuble**

Commune de Longué-Jumelles

5.2. Conditions d'occupation

libre

6 - URBANISME**6.1.Règles actuelles**

PLU Loire Longué

zonage 1AUh

OAP

ZAC

6.2.Date de référence et règles applicables

Sans objet

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

Méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative 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

Commune de Longué Jumelles

valeur vénale									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SdP		urbanisme	prix	Prix/m²	Observations
1	27 10 2022	LONGUE-JUMELLES (MAINE-ET-LOIRE) 49160 Lieu-dit CHAMP HUBAULT, JUMELLES	168 ZN 120	14794		2AUh	73 970	5	Une parcelle de terre
2	10 12 2020	LONGUE-JUMELLES (MAINE-ET-LOIRE) 49160 Lieu-dit Le bourg de jumelles, JUMELLES.	168 AB 325 210	5151		1AUh et UB	25 755	5	Essentiellement en zone 1 Auh
3	29 11 2021	A LONGUE-JUMELLES (MAINE-ET-LOIRE) 49160 Les Champs Renault	AR 311 214 318	2742		1AUh	13 710	5	parcelles de terre
4	31 07 2024	LONGUE-JUMELLES (MAINE-ET-LOIRE) 49160 Lieu-dit Varencière,	AR 331	6476		1AUh	40 000	6,17	Une parcelle de terre
							moyenne	5,3	

Commune de Vivy

valeur vénale									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SdP		urbanisme	prix	Prix/m²	Observations
1	27 12 2023	VIVY (MAINE-ET-LOIRE) 49680 58 Rue nationale	AA 379	726		1AU	4356	6	Une parcelle de terre à urbaniser
2	19 09 2023	VIVY (MAINE-ET-LOIRE) 49680 Rue Nationale,	AA 369	993		1AU	5994	6	Essentiellement en zone 1 Auh
3	04 11 2023	VIVY (MAINE-ET-LOIRE) 49680 Rue Nationale,	AA 372	2223		1AU		6	parcelles de terre
							moyenne	6	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

-

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

Au regard :

- de la valeur moyenne observée en 1AUh et 2AUh à 5 euros du m² sur la commune, mais avec une acquisition sur la même ZAC en 2024 par ALTER à 6,17 euros du m² en 1AUh,
- des valeurs observées en 1AU sur des communes telles que Vivy à 6 du m²,

On pourra retenir une valeur de 6 euros du m² en zone 1AUh avec une marge de 20 %
soit $27\,273\text{ m}^2 \times 6\text{ euros du m}^2 = 163\,638\text{ euros}$

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 **163 638 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 20 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 130 910,40 €.

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 12 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 é 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.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,

L'inspecteur des Finances publiques

David KNOEFLER

LONGUÉ-JUMELLES

(Maine et Loire)

Varencière

PLAN DE BORNAGE ET DE DIVISION

Propriété de la commune de LONGUÉ-JUMELLES

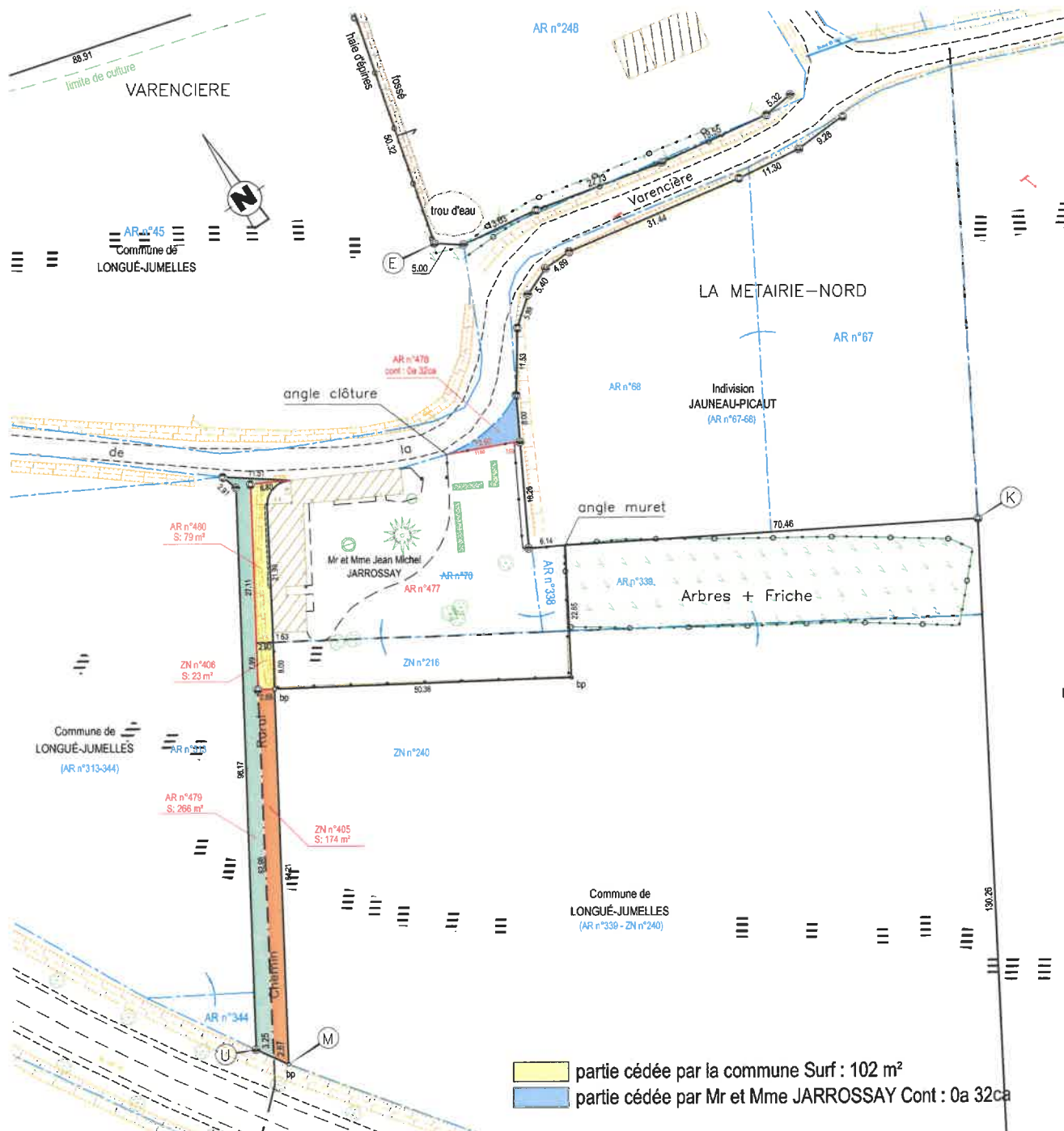
Cadastrée Section AR n° 45-313-339-344 et ZN n°240

Envoyé en préfecture le 23/09/2025

Reçu en préfecture le 23/09/2025

Publié le

ID : 049-214901803-20250915-09_2025_02-DE



Plan complété de la nouvelle numérotation cadastrale le 14/10/2024

INITIO
CONSEIL
GÉOMÈTRE-EXPERT

12 allée Joseph Touchais - BP 50075
DOUE LA FONTAINE
49700 DOUE EN ANJOU
Tél : 02 41 59 10 33

21 rue Dacier
49400 SAUMUR
Tél : 02 41 51 31 17
contact@initio-conseil.fr



Dressé le 19 juin 2024
Par Monsieur Emmanuel DURET

Dossier n°
D24078

Rattachement :
Coordonnées RGF93 - CC47
Nivellement NGF - IGN69

	Oui	Non
	☒	☐
	☐	☒

Échelle :
1/1000
Format A4

Département :
MAINE ET LOIRE

Commune :
LONGUE-JUMELLES

Section : AR
Feuille : 000 AR 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 02/07/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Envoyé en préfecture le 23/09/2025

Reçu en préfecture le 23/09/2025

Le plan vi
centre des
SDIF du Maine et Loire - Saumur

ID : 049-214901803-20250915-09_2025_02-DE

8 rue Saint Louis 49400
49400 Saumur
tél. 02.41.83.57.00 -fax
ptgc.maine-et-loire@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

