



ANNEXE 5

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES
PUBLIQUES DE LA HAUTE- VIENNE
Pôle d'Evaluations Domaniales
DDFiP Haute-Vienne
30, rue Cruveilhier
BP 61003 87050 LIMOGES CEDEX 2
Téléphone : 05 55 45 59 00

Le 27/11/2018

La Directrice départementale des finances publiques

à

M le président du conseil départemental de la Haute- Vienne

POUR NOUS JOINDRE :

Évaluateurs : Stéphane Labrousse
N° de téléphone : 05 55 45 58 01
Courriel : stephane.labrousse@dgifp.finances.gouv.fr
Réf. LIDO : 2018-87001V0718

Courrier départ : 992/2018

AVIS du DOMAINE Estimation Sommaire et Globale

COMMUNE : AIXE SUR VIENNE
ADRESSE DE L'OPÉRATION : DIVERS
DÉPENSE PRÉVISIONNELLE : 232 500 euros.

1 - SERVICE CONSULTANT : CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE LA HAUTE-VIENNE

Affaire suivie par : M. THIERRY DESJOBERT

2 - Date de consultation : 03/10/2018
Date de réception (arrivée 982) : 04/10/2018
Date de visite : 21/11/2018
Date de constitution du dossier « en état » : 21/11/2018

3 - OPÉRATION SOUMISE A L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Projet de DUP (Déclaration d'Utilité Publique) pour la réalisation d'une déviation entre la RD 2000 et la RD 20 sur la commune d'Aixe-sur-Vienne

4 - DESCRIPTION SOMMAIRE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PERIMÈTRE DE L'OPÉRATION

Travaux principaux :

Le projet de déviation consiste à raccorder la route départementale n°20 au giratoire du carrefour entre la RD 2000 et la RN 21 à l'ouest de l'agglomération d'Aixe-sur-Vienne. Il s'étend sur un linéaire de 1900 m.

Le projet comprend la création de deux carrefours plans pour connecter l'infrastructure nouvelle au réseau routier existant.

Les terrains à acquérir:

L'emprise totale à acquérir selon l'état parcellaire est de 96 787 m² soit 18 parcelles ou parties de parcelles sur les sections cadastrales AY et AZ.

Les terrains sont en nature agricole: terre, pré et bois.

Les qualités de bois en terme d'entretien et de nature de plantation sont hétérogènes mais principalement des feuillus.

Les terrains peuvent présenter des reliefs marqués.

La nature des terrains est approximativement répartie de la façon suivante :

terrain	Superficie	observation
Terre/pré	87 120 m ²	Repartition par zonage est de 47 200 m ² en 2AU, 39 650 m ² en A ou N, 270 m ² en UEg
Bois	9 667 m ²	L'intégralité des bois sont sur un zonage 2AU
TOTAL	96 787m ²	

Détails des terrains à acquérir :

ref cad	situation	contenance	sup à acquérir	zonage principal	secondaire	descriptif
AY 27	Rue de fenerolles	2867	2867	2AU	espace boisé classé env 560 m ²	bois
AZ 3	Lageaud	30810	3300	A		terre
AZ 93	Lageaud	305763	14100	A		terre
AZ 89	Lageaud	29877	5000	A		terre
AZ 73	Le boucheron ouest	54572	900	A		terre
AY 160	Les grangettes de la Pouge	57708	24000	2AU		pré
AY 98	Bel air	43126	11500	2AU		terre
AZ 71	Bel air	50547	14000	N		terre
AZ 66	Bel air	14040	200	Ueg		pré
AZ 68	Boucheron ouest	1093	150	A		terre
AZ 53	Bel air	590	70	Ueg		sol
AY 25	Tarn sud	52412	5500	2AU		terre
AY 26	Tarn sud	40960	4500	2AU		bois
AY 153	Rue de fenerolles	25776	6200	2AU	1AU(B) env 350 m ²	terre
AY 261	Tarn sud	3827	2000	2AU		bois
AY 162	Le grand rieux sud	77965	2200	N		terre
AY 29	Rue de fenerolles	4194	200	2AU	espace boisé classé	Bord bois
AY28	Rue de fenerolles	688	100	2AU	espace boisé classé	bois

Pas d'habitations ou de locaux à acquérir.

5 - URBANISME ET RESEAUX

5.1 – Urbanisme

PLUI du Val de Vienne approuvé le 16/12/2010

Cf zonage des parcelles dans le tableau ci-dessus

Zone 2AU : couvre des espaces à caractère naturels insuffisamment équipés et qui supporteront à long terme le développement de l'urbanisation. Leur ouverture à l'urbanisation est donc subordonnée à une modification du PLU

Zone A : couvre les espaces agricoles à protéger en raison de leur richesse et qualité agronomique, biologique et économique.

Zone N : couvre les espaces naturels et boisés du territoire intercommunal.

Zone UEg : La zone UE est destinée à accueillir des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elle comprend la zone Ueg réservée à une aire d'accueil des gens du voyage.

5.2 – Réseaux : /

5.3 – Dates de référence :

6 - DETERMINATION DE LA METHODE D'EVALUATION

L'évaluation a été faite par nature des parcelles, d'après les documents fournis par le consultant et ceux en possession du service. Elle est destinée à être détaillée par propriété au moment des acquisitions proprement dites.

Les emprises à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devront être indemnisées à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par les actuels propriétaires.

Au cas particulier, elle traduit une approche de l'enveloppe budgétaire à prévoir.

Pour calculer l'indemnité principale, qui correspond à leur valeur vénale, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

7 - ESTIMATION PREVISIONNELLE DE LA DEPENSE

Les indemnités principales qui correspondent à la valeur vénale des biens, sont arbitrées à : **135 000 €**

Les indemnités accessoires et aléas divers

calculés forfaitairement sur la base des indemnités principales :

- <u>indemnités d'éviction</u> , arbitrées forfaitairement à :	30 000 €
- <u>indemnités de emploi</u> , dues en cas de DUP :	27 000 €
- <u>aléas divers</u> , arbitrés à 30 % des indemnités principales soit :	40 500 €

232 500 €

DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À : **232 500 €.**

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

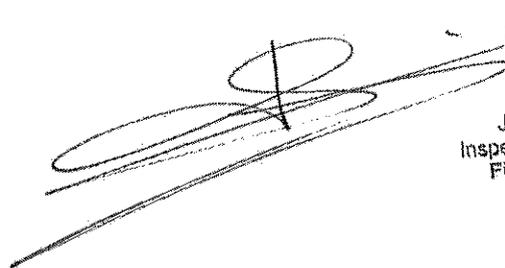
L'évaluation contenue dans le présent avis est **valable deux ans**. Elle a été établie en fonction des éléments connus du service et notamment des emprises communiquées par le consultant. Une nouvelle consultation serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai susvisé ou si les conditions du projet étaient appelées à changer.

9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Cette estimation globale et sommaire ne peut servir de base à des négociations qui ne pourront être menées qu'au vu des seules évaluations détaillées.

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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 la directrice départementale des Finances publiques et par délégation,


Par délégation
Josette SAUVIAT
Inspectrice Principale des
Finances Publiques