

Monsieur le Maire,

POUR ENQUÊTE :

Evaluatrice : Elisabeth HARNICHARD

Téléphone : 06.21.29.46.29

Courriel :

elisabeth.harnichard@dgfip.finances.gouv.fr

Nos Réf :

→ Lido : 2020-30348V0888

→ DS : 2932207

Nîmes, le 9 décembre 2020

**AVIS DU DOMAINE
ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE**

Commune : Vézenobres.

Opération : élargissement et aménagement du chemin de Bercaude.

Dépense prévisionnelle : 28 533 €

1 - Service Consultant : Commune de Vézenobres.

affaire suivie par : Mme TEISSIER Catherine (DG)

2 - Date de consultation : 10 novembre 2020

- Date de réception : 10 novembre 2020

- Date de visite : 15 juillet 2020 pour l'évaluation du programme de VEFA sur la parcelle mitoyenne.

- Date de constitution du dossier « en état » : 10 novembre 2020

3 - Opération soumise à l'avis du Domaine - description du projet envisagé

Objet : parcelle de terrain de 10 013 m² non bâtie en zone NI.

But / contexte : estimation dans le cadre du lancement d'une procédure d'expropriation. Le projet de la Commune de VEZENOBRES est de réaliser des aménagements de circulation routière et piétonne afin d'améliorer la sécurité des riverains des quartiers CHEMIN DE BERCAUDE et CHEMIN DU MAS DE LA CORSE, ainsi qu'organiser une meilleure gestion des eaux pluviales situées sur ces chemin par la création d'un BASSIN DE RETENTION.

4 - Description du bien

Vézenobres (CA Alès Agglomération)

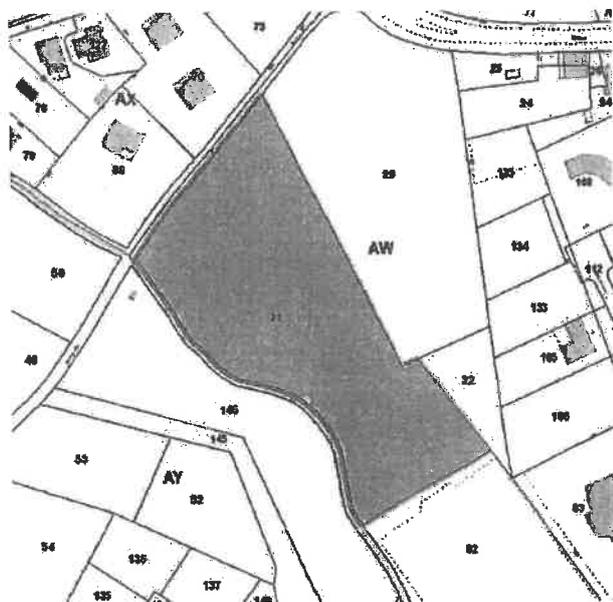
Références cadastrales : AW n°21.

Adresse : chemin de Bercaude - lieudit «Le Fraysse».

Situation : commune de 1 800 habitants située entre Nîmes et Alès. Le terrain se situe au sud de la commune, en contrebas du centre ancien. L'environnement immédiat comprend de l'habitat pavillonnaire et quelques terrains agricoles.

Descriptif du bien :

Terrain de 10 013 m² avec une façade de 85 m environ sur le chemin de Bercaude (chemin carrossable et goudronné). Terrain non bâti en nature de terres.



5 – Situation juridique

Désignation des propriétaires : Alain BOFFARD, Anne BOFFARD, Claude BOFFARD, Daniel BOFFARD, Jean-Luc BOFFARD, Alice BOFFARD épouse HADDADI.

Origine de propriété : non précisée.

Situation locative : libre d'occupation.

6 – Urbanisme et réseaux

Document d'urbanisme adopté par la commune : Plan Local d'Urbanisme approuvé le 3 février 2016 opposable au 12 février 2016.

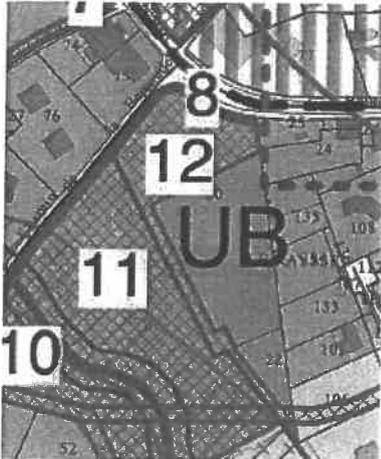
Situation au plan d'aménagement / Zone de plan : N. Cette zone recouvre les espaces naturels de garrigues et tous les secteurs à protéger sur le plan du site et du paysage. Cette zone à protéger absolument est donc pratiquement inconstructible. Le terrain est situé en sous-secteur **NI** destiné aux équipements publics liés aux loisirs sportifs. Seules sont autorisées en zone N :

- Les constructions et installations strictement nécessaires à l'exploitation forestière.
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes.
- L'extension de tous les bâtiments existants à usage d'habitation, à condition que cette extension ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site et dans la limite de 250 m² de surface de plancher y compris l'existant.
- Le changement de destination des constructions existantes telles qu'identifiées au titre de l'article L. 123-1-5-II 6° alinéa 6 du Code de l'Urbanisme, à condition que ce changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site et après

avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

- Les équipements publics et les installations d'intérêt général sont autorisés.

En zone NI sont également autorisées les constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de loisirs. Ces constructions ne seront autorisées que si elles sont conformes avec les prescriptions du règlement du PPRI.



Réseaux et voiries : non précisés.

Servitudes publiques et/ou privées grevant le bien : La parcelle est impactée dans toute sa totalité par divers emplacements réservés (pour élargissement de voirie, création d'une voirie et création d'un bassin de rétention).

Présence ou non de ZAC/ZAD : Non

PPRI (plan de prévention des risques d'inondations) : aléa fort sur environ 2/3 de sa surface.

7 - Date de Référence

En application de l'article L322-2 du Code de l'expropriation, les biens sont appréhendés à la date de référence et estimés à la date de la décision de première instance, en fonction :

- soit de la constructibilité légale et effective s'il s'agit d'un terrain à bâtir,
- soit de l'usage effectif du bien s'il ne s'agit pas d'un terrain à bâtir au sens de l'article L322-3.

En application de l'article L.322-6 du Code de l'expropriation :

« Lorsqu'il s'agit de l'expropriation d'un terrain compris dans un emplacement réservé par un plan local d'urbanisme en application des 1° à 4° de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme, par un document d'urbanisme en tenant lieu, ou par un plan d'occupation des sols en application du 8° de l'article L. 123-1 de ce code dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, le terrain est considéré, pour son évaluation, comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé. La date de référence prévue à l'article L. 322-3 est celle de l'acte le plus récent rendant opposable le plan local d'urbanisme, le document d'urbanisme en tenant lieu ou le plan d'occupation des sols et délimitant la zone dans laquelle est situé l'emplacement réservé. »

En l'état de la procédure et en l'absence de précisions du service consultant, la date de référence est fixée au 12 février 2016 date d'opposabilité du PLU délimitant la zone dans laquelle est situé l'emplacement réservé.

8 – DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique engagée par le consultant.

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. 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.

9 – ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

Compte tenu des caractéristiques des biens (surface, situation géographique), de la réglementation d'urbanisme applicable, du marché immobilier local, la valeur vénale de la parcelle AW n°21 est estimée à 25 030 €.

Dès lors, la dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit :

Indemnité principale estimée à : 25 030 €

Indemnité de emploi ¹estimée à : 3 503 €

Dépense totale estimée à 28 533 €

10 – Durée de validité :

Un an.

11 – Observations particulières

Cette estimation globale et sommaire ne concernant qu'une seule parcelle, elle peut servir de base à des négociations amiables.

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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur Départemental des Finances Publiques,



Elisabeth HARNICHARD
Inspectrice 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.

¹ En cas de DUP