



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**Direction Départementale Des Finances Publiques  
du Puy-de-Dôme**

Le 18 mars 2022

Pôle d'évaluation domaniale

2, rue Gilbert Morel  
63 033 Clermont-Ferrand Cedex 1

Le Directeur départemental des Finances  
Publiques du Puy-de-Dôme

Mél. : ddfip63.pole-  
evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à

**POUR NOUS JOINDRE**

SYSTRA

Affaire suivie par : Jacques CHERRI

72, rue Henry Farman  
75015 PARIS

téléphone : 06 17 84 45 27

courriel : jacques.cherri@dgfip.finances.gouv.fr

**Réf. DS: 7298978**

**Réf OSE : 2022-63121-00855**

**AVIS DU DOMAINE  
ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE**

Commune :

Coudès, Saint-Yvoine,  
Sauvagnat-Sainte-Marthe

Adresse de l'opération:

Crouzateix 63114 COUDES  
Lanot – Rochefort 63500 SAINT-YVOINE  
Stouillette – Gaillat – Veneix –  
Le Compare  
63500 SAUVAGNAT-SAINTE-MARTHE

Département :

Puy-de-Dôme

Dépense prévisionnelle :

488 € (principal), 102 € (remploi), soit  
590 €

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

## 1 - SERVICE CONSULTANT

- Service consultant: SYSTRA
- Affaire suivie par : MME Clémence MARCOUX.

## 2 - DATE

- de consultation : 05/01/2022
- de réception : 05/01/2022
- de visite sommaire du périmètre: Sur pièces.
- de dossier en état : 05/01/2022

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

Réhabilitation de la section Coudes-Issoire sur l'A 75, dans le cadre du programme de modernisation du programme de modernisation des itinéraires routiers (PDMI).

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

Coudes : emprise de 24 m<sup>2</sup> sur la parcelle AE 142

Saint-Yvoine : emprise de 20 m<sup>2</sup> (parcelle A 2038), de 17 m<sup>2</sup> (parcelle ZB 1) et 23 m<sup>2</sup> (parcelle ZB 2)

Sauvagnat-Sainte-Marthe : emprise de 45 m<sup>2</sup> (parcelle B 671), 56 m<sup>2</sup> (parcelle B 672), 3 m<sup>2</sup> (parcelle B 673), 246 m<sup>2</sup> (parcelle B 839), 6 m<sup>2</sup> (parcelle B 840), 47 m<sup>2</sup> (parcelle B 835), 37 m<sup>2</sup> (parcelle ZB 592), 74 m<sup>2</sup> (parcelle ZB 594), 47 et 30 m<sup>2</sup> (parcelle ZC 276)

## 5 – URBANISME – RÉSEAUX

5.1 Urbanisme : Les biens sont classés en zone Nn (Coudes), N et N1a (Saint-Yvoine) et en zones constructible (B 673) et non constructible du RNU (Sauvagnat-Sainte-Marthe).

5.2 Réseaux :

## 6 - DATE DE RÉFÉRENCE

Les biens doivent être évalués en fonction de leur usage effectif à la date de référence (cf. article L 322-2 du code de l'Expropriation).

L'enquête publique n'ayant pas encore été ouverte, l'estimation est réalisée sur le fondement des PLU ou du RNU en vigueur à la date de l'ESG.

## 7 - 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.

À ce stade de la procédure, les biens n'ont pas fait l'objet d'une visite approfondie et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque emprise.

## 8 - ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable, du marché immobilier local ainsi que des décisions jurisprudentielles récentes, les emprises, regroupées par types de biens en fonction de leur zonage au PLU, ont été valorisées comme suit :

- Parcelles en zone N et en zone non constructible : 0,65 €/m<sup>2</sup>
- Parcelle B 673 en zone constructible : 15 €/m<sup>2</sup>

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

<b>Indemnités principales estimées à :</b>	<b>488 €</b>
Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens.	
<b>Indemnités accessoires (*) et aléas divers estimées à (**):</b>	<b>102 €</b>
	-----
<b>DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À</b>	<b>590 €</b>

(\*) Les indemnités accessoires, calculée forfaitairement au stade de l'évaluation globale et sommaire, comprennent notamment :

- les indemnités de emploi, dues en cas d'acquisition après Déclaration d'Utilité Publique, arbitrées forfaitairement à 102 €,
- les indemnités d'éviction, qui pourraient être dues aux exploitants, arbitrées forfaitairement à .....€.

(\*\*) une majoration pour aléas divers a été calculée forfaitairement à ..... €.

## 9 - DURÉE DE VALIDITÉ

## 10 - OBSERVATIONS

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.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

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 ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques

et par délégation,



Jacques CHERRI,

Inspecteur