

Maître d'ouvrage

Syndicat mixte
du bassin versant
Tarn-amont

**Aménagement d'un méandre du Tarn
à St-Hilarin,
commune de Rivière-sur-Tarn :
Déclaration d'Utilité Publique (DUP)**

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

**ANNEXE N° 8 :
Estimation du Domaine**

Pièce 1 : Estimation du Domaine



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
Direction départementale des Finances publiques du
Tarn
Service :
Pôle animation du réseau et expertise- Division
Pôle d'évaluation domaniale
Adresse :18 Avenue Charles de Gaulle 81013 ALBI
Cedex 9
Téléphone : 05 63 49 58 00
Mel:
ddfip81.pole-evaluation@dgifip.finances.gouv.fr

le 25/04/2023

Le Directeur départemental
Pôle d'évaluation Domaniale

A
SYNDICAT MIXTE DU BASSIN
VERSANT DU TARN-AMONT

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Marc Constans
Téléphone :05 63 49 59 76
Courriel :marc.constans1@dgifip.finances.gouv.fr
Réf. : DS 12280192
N° dossier OSE2023-12200-30990

ESTIMATION DETAILLEE

DÉSIGNATION DU BIEN : TERRAIN EN PARTIE ENCOMBRÉ

Adresse du bien : La Fontanelle 12640 RIVIERE-SUR-TARN

INDEMNITE TOTALE : 11 000 €

1 – SERVICE CONSULTANT : SYNDICAT MIXTE DU BASSIN VERSANT DU TARN-AMONT

AFFAIRE SUIVIE PAR : *DELAGNES CÉLINE*

2 – Date de consultation :21/04/23

Date de réception : 21/04/23

Date de visite:

Date de constitution du dossier « en état » : 21/04/23

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

Opération soumise au contrôle (objet et but) : aménagement du méandre de Saint-Hilarin pour sécurisation des berges au regard des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) et des changements climatiques.

Date de l'ouverture de l'enquête préalable à la DUP : en cours

Date de la déclaration d'utilité publique :

Date de l'ordonnance d'expropriation :

4 - DESCRIPTION DU BIEN

-Références cadastrales :

commune de Rivière sur Tarn

parcelle F 628 : 3 370 m²

- Adresse précise: La Fontanelle 12640 RIVIERE-SUR-TARN

- Description du bien :

Ladite parcelle se situe à l'extérieur du bourg de Rivière sur Tarn . Elle comprend un petit bâtiment élevé en parpaings sur deux niveaux où se fabriquait du ciment (ancienne sablière).

Par ailleurs, elle contient une friche naturelle au sol plat de configuration régulière disposant d'un accès à la voirie publique.

La limite Sud de la propriété correspond à la berge de la rivière.

Élément de moins-value :

ancien bâti professionnel hors d'état d'usage et non conforme à la destination urbanistique du lieu (cf : ci-dessous)

5 - SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire : M. Frédéric AIGOUY / M. Philippe AIGOUY / Mme Sylvie AIGOUY

- Situation d'occupation : libre

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

-Réglementation d'urbanisme applicable : zone naturelle N secteur Nt : la zone N correspond aux zones à protéger en raison de la qualité des sites, des espaces naturels et des paysages, de l'existence d'une exploitation forestière ou de leur caractère d'espace naturel.

Le secteur Nt correspond aux campings existants, principalement situés en bord de rivière et aux activités touristiques diverses.

Par ailleurs, cette unité foncière est soumise au risque d'inondation, zone bleue de risque fort et/ou préservation de la zone inondable (PPRI approuvé par arrêté préfectoral le 26/04/2005).

La parcelle fait également l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) correspondant au site de Saint-Hilarin, localisé dans un méandre du Tarn, à environ 1 km du centre bourg.

- Périmètres de protection : La parcelle est concernée par des ripisylves à pérenniser au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

-Servitudes administratives ou privées : sans objet

-Réseaux et voiries : sans objet

-Surface de plancher maximale autorisée : sans objet

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.

Il résulte des dispositions combinées des articles L322-2 à L322-6 du Code de l'expropriation et de l'article L213-4 du Code de l'urbanisme que la date de référence est déterminée pour les

biens qui ne sont ni dans le périmètre d'une ZAD, ni soumis au droit de préemption :un an avant l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique .

8 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

La valeur vénale est déterminée par la méthode de 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 .

9 – Détermination de l'INDEMNITE DE DEPOSSESSION

Compte tenu des éléments d'appréciation et des termes de comparaison connus du service, le montant de l'acquisition peut être évalué comme ci-dessous :

a) Indemnité principale : Elle doit correspondre à la valeur de l'immeuble.

Soit, 8 500 €

b) Indemnité de emploi :L'indemnité de emploi est destinée à couvrir les dépenses que l'exproprié sera amené à exposer normalement lors du rachat d'un bien de même nature, dont le prix sera équivalent au montant de l'indemnité principale.

Soit, 1 525 €

c) aléas divers : arbitrés à 10 % de l'indemnité principale, soit 850 €

soit l'indemnité de dépossession : 10 875 € arrondie à 11 000 €

soit une dépense totale évaluée à 11 000 €

10 – Observations particulières

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 et par délégation,
L'évaluateur


Marc CONSTANS
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.