

Pôle d'Evaluation Domaniale
 Téléphone : 03 26 69 50 36
 Mél. : ddfip51.pole-
 evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Thierry Sauze
 Téléphone : 03 26 69 50 32
 courriel : thierry.sauze@dgfip.finances.gouv.fr
 Réf. DS :
 Réf Lido : 2020-10282V0609

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE
 LA MARNE
 12 RUE SAINTE-MARGUERITE
 51022 CHALONS EN CHAMPAGNE

*MONSIEUR PHILIPPE ANTOINE
 INGENIEUR ETUDE SANITAIRE*

AGENCE REGIONALE DE LA SANTE DE L'AUBE

AVIS DU DOMAINE

Châlons-en-Champagne, le 31/08/2020

ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE

Commune : Payns

Adresse de l'opération : Lieux-dits « Les Grandes Essertes », « Le Maure », « Les Petites Communes », « Les Grandes Communes », « Les Douayers », « Les Bouchons », « Le Chapiou », « L'Essertie », « L'Île du Maure », « Champetre », « Le Gros Ley »

Dépense prévisionnelle : 66 813 €

1 – SERVICE CONSULTANT

Agence Régionale de Santé de l'Aube

affaire suivie par : Mesdames Claudine CARD, Christine PIETREMONT, Céline LEGRAND

2 – DATE

De consultation : 06/08/2020

De réception : 06/08/2020

De visite sommaire du périmètre :

De dossier en état : 06/08/2020

Négocié au :

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

DUP instaurant le périmètre de captage d'eau de Saint-Lyé – Payns.

Estimation du préjudice subi par les propriétaires fonciers et les exploitants agricoles suite à la mise en place des prescriptions de protection du point de captage d'eau.

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

Parcelles en nature de terre agricole.

5 – URBANISME – RÉSEAUX

5.1 – Urbanisme : PLU de Payns – Zones NR et NLR

5.2 – Réseaux : Sans objet

6 – DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet

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 dans l'attente de l'élaboration d'un protocole d'indemnisation des préjudices engendrés par les servitudes instaurées sur les périmètres de protection rapprochée des ressources en eau potable.

1. Montant du préjudice résultant de l'instauration des servitudes prévues dans l'arrêté préfectoral (périmètre de protection rapproché) pour les propriétaires

Pour calculer l'indemnité principale, qui correspond à la dépréciation maximale des terres agricoles, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, entre la valeur de ces terres avant mise en place des prescriptions et celle des près.

A 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.

2. Montant du préjudice résultant de l'instauration des servitudes prévues dans l'arrêté préfectoral (périmètre de protection rapproché) pour les exploitants agricoles

En l'absence de protocole d'indemnisation les servitudes à indemniser seront calculées en application de la méthode de la perte de revenu.

Cette méthode repose sur la constatation que le véritable préjudice subi par un exploitant consiste en une perte de revenu pendant la période qui lui sera nécessaire pour retrouver une situation lui procurant un revenu identique à celui dont il disposait avant l'instauration de la servitude.

Le montant de la perte de revenu sera établi à partir de la marge brute retenue dans le protocole d'indemnisation des exploitants agricoles expropriés.

8 – ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

1. Les indemnités principales

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable, du marché immobilier local ainsi que des décisions jurisprudentielles récentes, les indemnités par parcelle destinées aux propriétaires ont été valorisées comme suit :

PROPRIÉTAIRE	SECTION	PARCELLE	SURFACE M ²	INDEMNITÉ
COMMUNE DE PAYNS	AB	338	976	556 €
	AB	339	858	489 €
	AB	340	934	532 €
	AB	341	938	535 €
	AB	342	1 108	632 €
	AB	343	1 034	589 €
	AB	344	990	564 €
	AB	345	453	258 €
	AB	346	731	250 €
	AB	347	981	336 €
	AB	348	940	321 €
	AB	349	941	322 €
	AB	350	853	292 €
	AB	351	1 100	376 €
	AB	352	987	338 €
	AE	356	993	142 €
	AE	357	933	133 €
	AE	358	992	141 €
	AE	359	990	141 €
	AE	360	998	142 €
	AE	361	998	142 €
	AE	362	1 028	146 €
	AE	363	980	140 €
	AE	364	1 033	147 €
	AE	365	960	137 €
	AE	366	964	137 €
	AE	367	1 030	147 €
	AE	368	1 265	721 €
	AE	369	1 209	689 €
	AE	370	1 074	612 €
	AE	371	1 392	793 €
	AE	372	1 146	653 €
	AE	374	1 238	706 €
	AE	375	1 100	627 €
	AE	376	1 073	612 €
	AE	377	990	564 €
	AE	378	795	453 €
	AE	379	1 044	595 €
	AE	420	3 755	2 140 €
	AE	260	2 132	243 €
	AE	564	2 392	341 €
	Sous-total commune			

EMMANUEL MOULE	AE	257	3 644	104 €
EDMOND GOURMAND	AE	566	1 911	1 089 €
DANIEL GOURMAND	AE	261	2 040	1 163 €
GAEC DU RUISSEAU	AE	253	3 188	1 817 €
JANINE HANDEL	AE	252	1 060	302 €
GUY SAINTON	AE	246	5 640	3 215 €
INDIVISION SAINTON	AE	536	4 996	2 848 €
	AE	542	270	154 €
	AE	240	7 952	4 533 €
	AE	241	924	527 €
	AE	250	4 692	1 070 €
	AE	538	3 467	1 976 €
Sous-total indivision Sainton				11 107 €
				36 633 €

2. Les indemnités accessoires

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable, et du marché immobilier local, les indemnités par parcelle destinées aux exploitants agricoles ont été valorisées comme suit :

PROPRIÉTAIRE	SECTION	PARCELLE	SURFACE M ²	INDEMNITÉ
EMMANUEL MOULE	AE	257	3 644	75
EDMOND GOURMAND	AE	566	1 911	788
DANIEL GOURMAND	AE	261	2 040	842
GAEC DU RUISSEAU	AE	253	3 188	1 315
JANINE HANDEL	AE	252	1 060	219
GUY SAINTON	AE	246	5 640	2 327
INDIVISION SAINTON	AE	536	4 996	2 061
	AE	542	270	111
	AE	240	7 952	3 281
	AE	241	924	381
	AE	250	4 692	774
	AE	538	3 467	1 430
Sous-total indivision Sainton				8 040 €
				26 517 €

PROPRIÉTAIRE	SECTION	PARCELLE	SURFACE M ²	INDEMNITÉ
COMMUNE DE PAYNS	AB	338	976	403
	AB	339	858	354
	AB	340	934	385
	AB	341	938	387
	AB	342	1 108	457
	AB	343	1 034	427
	AB	344	990	408
	AB	345	453	187
	AB	346	731	181
	AB	347	981	243
	AB	348	940	233
	AB	349	941	233
	AB	350	853	211
	AB	351	1 100	272
	AB	352	987	244
	AE	356	993	102
	AE	357	933	96
	AE	358	992	102
	AE	359	990	102
	AE	360	998	103
	AE	361	998	103
	AE	362	1 028	106
	AE	363	980	101
	AE	364	1 033	107
	AE	365	960	99
	AE	366	964	99
	AE	367	1 030	106
	AE	368	1 265	522
	AE	369	1 209	499
	AE	370	1 074	443
	AE	371	1 392	574
	AE	372	1 146	473
	AE	374	1 238	511
	AE	375	1 100	454
AE	376	1 073	443	
AE	377	990	408	
AE	378	795	328	
AE	379	1 044	431	
AE	420	3 755	1 549	
AE	260	2 132	176	
AE	564	2 392	247	
Sous-total commune				12 911 €

Les indemnités accessoires et aléas divers

calculés forfaitairement sur la base des indemnités principales :

– indemnités d'éviction, arbitrées forfaitairement à : 26 517 €
en l'état des informations communiquées au service

– aléas divers, arbitrés à 10 % des indemnités principales soit : 3 663 €

SOIT :

Indemnités principales estimées à : 36 633 €

Indemnités accessoires et aléas divers estimés à	:	30 180 €
DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À	:	<u>66 813 €</u>

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

L'évaluation contenue dans le présent avis est **valable un an**.

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 d'un an susvisé ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

10 – 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.

Dans l'attente de l'élaboration d'un protocole d'indemnisation des préjudices engendrés par les servitudes instaurées sur les périmètres de protection rapprochée des ressources en eau potable, cette estimation globale et sommaire des dépenses a pour objet de permettre à tous les intéressés de s'assurer que les travaux et ouvrages, compte tenu de leur coût total réel, tel qu'il peut être raisonnablement apprécié au stade de l'enquête publique, ont un caractère d'utilité publique.

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.

L'Administrateur général des Finances publiques
Par procuration
L'Inspecteur du Domaine


Thierry SAUZE