



RN 147 – Créneaux de dépassement entre Limoges et Bellac Communes de Berneuil et Chamborêt

Dossier d'Enquête Publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

Pièce L / Estimation sommaire des Domaines



Direction départementale des Finances publiques de Haute-Vienne

Pôle d'évaluation domaniale

30 rue Cruveilhier
BP 61003 87050 LIMOGES CEDEX 2

téléphone : 05 55 45 59 00
mél. : ddvip87.pole-evaluation@dgvip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Stéphane LABROUSSE

téléphone : 05 55 45 58 01
courriel : stephane.labrousse@dgvip.finances.gouv.fr

Réf. LIDO : 2021-87033V0113/2021-87012V0112

le 24/02/2021

La Directrice à

*M LE DIRECTEUR INTERDEPARTEMENTAL
PAR INTERIM*

AVIS DU DOMAINE ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE

COMMUNES: CHAMBORÊT ET BERNEUIL (87)

ADRESSE DE L'OPÉRATION: CHAMBORÊT : SECTEUR LIEUX-DITS DE LA BARRIERE ET LE CHATAIN

BERNEUIL : SECTEUR LIEUX-DITS DE SAVIGNAC ET PANISSAC

DÉPENSE PRÉVISIONNELLE : 438 000 €

1 - SERVICE CONSULTANT : DIRECTION INTERDÉPARTEMENTALE DES ROUTES CENTRE-OUEST

Affaire suivie par : M Dominique Birot

2 - DATES

de consultation	08/02/2021
de réception	08/02/2021
de visite sommaire du périmètre	23/02/2021
de dossier en état	23/02/2021
 négocié au	/

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

Réalisation de deux créneaux de dépassement sur la RN 147

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

Commune de Chamborêt :

L'emprise à acquérir est de l'ordre de 15 hectares en section A.

Les terrains sont situés le long de la RN 147 dans la portion entre les lieux-dits La Barrière et Le Chatain, entre les bourgs de Chamborêt et Berneuil.

Cette emprise est constituée essentiellement de terrains agricoles pour environ 13 ha et d'une surface forestière de 1,723 ha. Les terrains sont pour partie en pente. Les terrains sont en nature de terre et de pré (la répartition entre ces différentes natures n'a pas été communiquée).

Le projet prévoit également l'acquisition de la maison sur la parcelle A 45. Selon les données cadastrales, il s'agit d'une maison édifiée vers 1600 et d'une superficie habitable de 84 m² avec garage. l'entretien extérieur semble moyen. Situation en bord de route.

Présence sur le tracé (parcelle A 81) d'un hangar agricole d'environ 80 m² (structure bois et soubassement parpaings, couverture fibrociment).

Commune de Berneuil:

L'emprise à acquérir est de l'ordre de 12 hectares en section F. Les terrains sont situés le long de la RN 147 dans la portion entre les lieux-dits Savignac et Panissac, entre le bourg de Berneuil et Bellac.

Cette emprise est constituée essentiellement de terrains agricoles. Une grande partie étant plate et en nature de terres et pré (la répartition entre ces différentes natures n'a pas été communiquée).

Une parcelle clôturée (F 230 pour 1875 m²) est en nature de piste routière avec un abri.

5 - URBANISME - RÉSEAUX

5.1-Urbanisme : Chamborêt : En zone N ou A au PLU

Berneuil : RNU applicable , PLUI en cours. Secteur agricole

5.2-Réseaux :

6 - DATE DE RÉFÉRENCE

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 :

- terrains agricoles : à défaut de précisions sur la répartition des surfaces de terres et prés, les terrains sont valorisés à la valeur 0,31 €/m²,
- les bois sont évalués à 0,17 €/m²,
- parcelle aménagée (F 230): 5,44 €/m²,
- la maison sur la parcelle (A 45) est évaluée à 784 €/m²,
- le hangar agricole (A 81) est évalué à 94 €/m².

Récapitulatif par commune :

Commune	Nature	Superficies m ²	Valeur/m ²	Total (après arrondissement)
Chamborêt	Terrains agricoles	130 000	0,31	40 000 €
Chamborêt	Bois	17 230	0,17	3 000 €
Chamborêt	Maison A45	84	784	66 000 €
Chamborêt	Hangar agricole A 81	80	94	7 500 €
Total Chamborêt				116 500 €
Berneuil	Terrains agricoles	120 000	0,31	37 000 €
Berneuil	parcelle aménagée F 230	1875	5,44	10 200 €
Berneuil				47 200 €

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

Indemnités principales estimées à : **164 000 €**

Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens.

Indemnités accessoires (*) et aléas divers estimés à ()** : **274 000 €**

DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À **438 000 €**

(*) 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 33 000 €,

– les indemnités d'éviction, qui pourraient être dues aux exploitants, arbitrées forfaitairement à 77 000 €,

(**) une majoration pour aléas divers a été calculée forfaitairement à 164 000 €.

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité du présent avis est de 18 mois

10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

L'estimation est effectuée d'après les documents fournis par la Direction interdépartementale des routes Centre-Ouest (plans parcellaires...) et ceux en possession du service.

La reconnaissance des lieux a été effectuée sans pénétrer sur les propriétés. Les bâtiments sont évalués sans visite intérieure.

La présente évaluation ne constitue qu'une estimation sommaire et globale de la dépense nécessaire à l'établissement du bilan financier de l'opération dans le cadre de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique. En aucun cas, elle ne pourra servir de base à des négociations avec les propriétaires concernés pour lesquelles des estimations détaillées devront être sollicitées auprès du service des domaines.

Pour la directrice départementale des finances publiques et par délégation,

Par délégation



Josette SAUVIAT
Inspectrice Principale des
Finances Publiques