

Direction Générale Des Finances Publiques
**Direction départementale des Finances Publiques
du Gard**
Pôle d'évaluation domaniale
67, rue Salomon Reinach
30 000 NÎMES
mél. : ddfip30.pole-valuation@dgfip.finances.gouv.fr

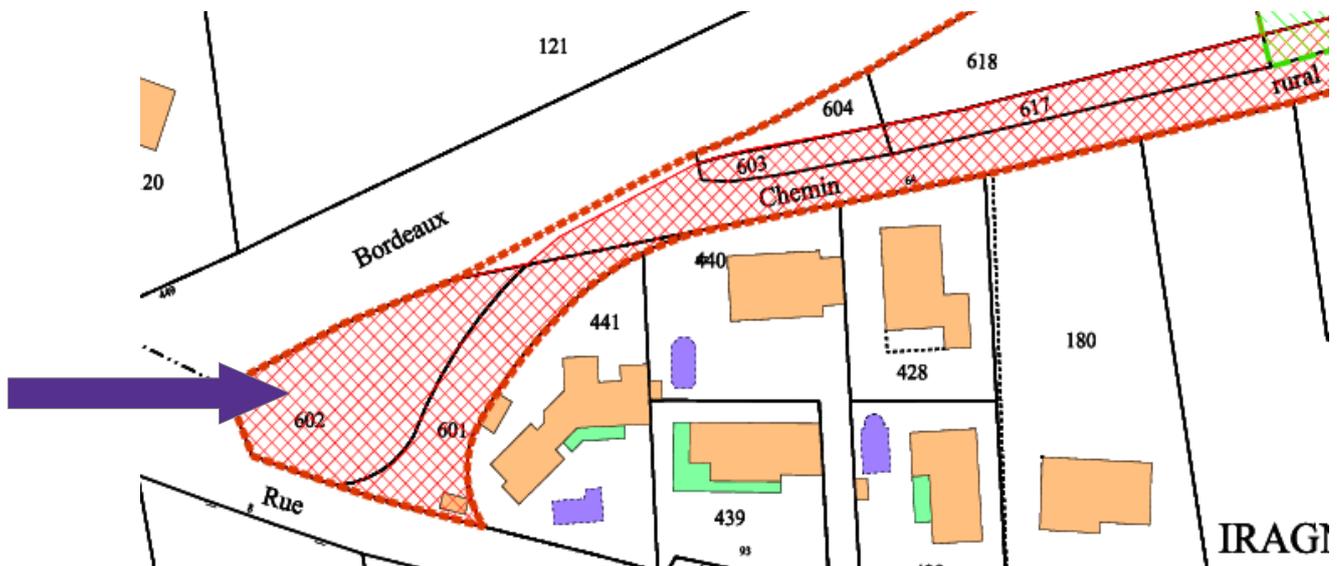
Le 14/02/2025

La Directrice Départementale des
Finances Publiques du Gard
à
Monsieur Le Maire de Codognan

POUR NOUS JOINDRE

Évaluatrice : Rachel BARKAT
Courriel : rachel.barkat@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. OSE : 2025-30083-93661
Réf. DS : 21635036

AVIS DU DOMAINE / ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE



Commune :	CODOGNAN
Adresse de l'opération:	Chemin des Bouillens
Département :	GARD
Dépense prévisionnelle :	51 000 €

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

1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de Codognan

Affaire suivie par : Mme JAGOUDET

2 - DATE

de consultation : 27/12/2024

de visite sommaire du périmètre : pas de visite.

de dossier en état : 31/01/2025

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

Estimation Sommaire et Globale (ESG) dans le cadre de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique.

Projet : Élargissement et extension du chemin des BOUILLENS.

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

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/ Lieudit	Superficie	Nature réelle	Propriétaire
Codognan	AH n°602	Chemin des Bouillens	593	Terrain	Sté Vergézoise de Réalisation.

Il s'agit d'un terrain nu de forme irrégulière située entre la RN 113 et un quartier résidentiel, dans la marge de recul.

5 – URBANISME – RÉSEAUX

5.1 – Urbanisme

- PLU opposable le 10/07/2017.

- Identification du zonage au POS/PLU : zone 2AUh, zone à urbaniser à court terme.

- Principales caractéristiques de la zone dans laquelle se trouve le bien : située entre la RN 113 et un lotissement.

Implantation des constructions par rapport aux voies :

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, **dans la zone 2AU**, hors sous-secteur 2AUh, les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 2 mètres par rapport aux emprises des voies.

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, **dans le sous-secteur 2AUh**, les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter :

- Soit, en respectant un alignement par rapport à la voie ;
- Soit, en respectant un recul de 2 mètres par rapport à l'emprise des voies.

En bordure de la RN 113, les constructions devront respecter les reculs figurants au plan de zonage, 25 mètres.

Parcelle située dans la marge de recul de 25 m par rapport à la N113.

PPRI : la parcelle est à 62 % en M-U (zone urbaine inondable par un aléa modéré) et à 37 % en R-U (Zone urbaine inondable par un aléa résiduel).

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation « entrée de ville ».

La parcelle est située dans le champ d'application territorial du **droit de préemption urbain**.

Emplacement réservé n°6 : emprise des aménagements pour le traitement du Chemin des Bouillens et l'aménagement d'un carrefour.

Parcelle soumise au droit de préemption urbain.

5.2 – Réseaux

Parcelle située à proximité immédiate des réseaux.

5.3 – Date de référence

Le terrain est en emplacement réservé : selon l'article L 332-6 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. »

Lorsque l'ER a été créé lors de la mise en compatibilité du PLU avec la DUP, pour les seuls besoins de l'opération déclarée d'utilité publique, et qu'en l'absence de cette opération, les emplacements en cause n'auraient pas été réservés (*C Cass 3° civ 24/05/2018 n° 17-16.373 Mende*) dans ce cas, un arrêté emportant mise en compatibilité du PLU avec la DUP et créant l'ER constitue l'acte mentionné à l'art L322-6 du Cecup.

Selon les informations communiquées par la commune, l'emplacement réservé a été créé approuvé lors de l'élaboration du PLU opposable le 10/07/2017 (pas d'acte modificatif du zonage de l'emplacement réservé depuis cette date) . La date de référence est donc le 10/07/2017. La parcelle AH n°602 était en zone 2AUh.

6 - 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.

7 - ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

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

<i>Indemnité principale des biens à acquérir</i>	: 40 000€
<i>Indemnité de emploi (*)</i>	: 5 000 €
<i>Indemnités accessoires et aléas divers (**) estimés à</i>	: 6 000 €

DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À 51 000 €

Ce coût ne prend pas en compte le coût des compensations environnementales à prévoir pour l'opération.

() Les indemnités accessoires correspondent aux indemnités de emploi, dues en cas d'acquisition après Déclaration d'Utilité Publique.*

*(**) majoration pour marge et aléas divers calculée forfaitairement à 15 % de l'indemnité principale (les aléas divers permettent de prendre en compte les incertitudes liées au montant des indemnités à verser in fine.*

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

Avis valable 12 mois.

9 - 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.

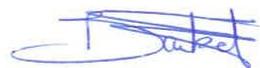
La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

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 afin de prendre en compte les caractéristiques de chaque bien (configuration, surface, accès, situation locative et tout autre élément ayant un impact sur l'indemnisation des propriétaires).

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 la Directrice Départementale des Finances
Publiques
et par délégation,



L'inspecteur
Rachel BARKAT