

CREATION D'UN PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUES
Commune de NEUSSARGUES EN PINATELLE (15)

Lieu-dit « Les Canals »

DOSSIER PREALABLE
A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

PIECE 5 :
Appréciation sommaire des dépenses



CREATION D'UN PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUES
Commune de NEUSSARGUES EN PINATELLE (15)
Lieu-dit « Les Canals »
DOSSIER PREALABLE
A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

PIECE 5 :
Appréciation sommaire des dépenses

Date	N° Dossier	Version	Rédacteur	Vérificateur	Approbateur
Mai 2018	E.2015_001	V2	M. LE GUILCHER	E. THEVENET	N. LABIDOIRE

SOMMAIRE

I. COUT DE L'OPERATION	2
II. COUT DES MESURES ENVIRONNEMENTALES.....	4
II.1. Mesures en phase chantier.....	4
II.2. Mesures en phase exploitation.....	4
II.3. Mesures d'accompagnement et suivi	5
ANNEXE.....	6
Annexe 1 : Estimation de France Domaine	7

✚ Remarques préalables :

Depuis 2017 :

- la Communauté de Communes du Pays de Murat a intégré la Communauté de Communes **Hautes Terres Communauté**,
- la commune de Neussargues Moissac est a été intégrée à la commune de **Neussargues-en-Pinatelle**.

I. COUT DE L'OPERATION

✚ Travaux

Le coût global des travaux pour la réalisation du Parc d'Activités Économiques de Neussargues, hors mesures d'intégration environnementale, est évalué à 2 300 000 € HT réparti comme suit :

	Tranche 1		Tranche 2	Tranche 3
	Phase 1	Phase 2		
Travaux préalables	9 350	9 350	10 000	10 000
Voirie	167 998	216 919	206 050	138 855
Bordures Maçonnerie	24 415	32 750	18 750	20 250
Plateformes	194 033	242 624	167 940	201 300
Adduction d'eau	60 547	25 464	19 995	17 880
Assainissement des eaux usées	156 115	46 310	25 900	25 900
Assainissement des eaux pluviales	58 345	63 495	50 006	48 674
Bassins de rétention des eaux pluviales	78 800	44 565	46 880	59 060
Electricité – Eclairage	46 500	64 000	48 000	44 800
Télécommunication – Haut débit	16 870	16 730	15 939	11 402
Espaces verts	104 285	110 625	104 500	196 880
Signalisation peinture mobilier	1 800	1 050	1 350	1 350
TOTAUX HT	919 058 €	873 882 €	715 310 €	776 351 €

✚ Acquisitions foncières et indemnités de réemploi

Le coût des acquisitions foncières, estimé le 2 juin 2017 par les services de France Domaine, est de 427 000 €, venant en complément des 220 938 € déjà engagé pour l'acquisition de la parcelle ZO108 (soit un coût global de **657 938 €**).

L'indemnité de perte de revenu :

518 €/ha(*) x 1 UGB / ha () x 3 ans (***) x S (surface à l'hectare)**

Avec :

(*) possible de retenir la marge brute réelle si l'exploitant relève du régime réel.

(**) unité de chargement moyenne, à affiner au besoin (unité de gros bétail).

(***) 3 ou 5 ans selon durée un bail (moins ou plus de 9 ans).

Indemnité de perte de fumure et arrière fumure :

76 € / ha x 1 an x S (Surface à l'hectare)

II. COUT DES MESURES ENVIRONNEMENTALES

II.1. MESURES EN PHASE CHANTIER

La majeure partie des mesures définies en phase chantier est intégrée dans le coût global de l'opération. Le coût des mesures spécifiques est le suivant (prix donné HT).

Lutte contre la pollution accidentelle et la pollution des eaux

Mesures	Coût
Mise en place d'un assainissement provisoire	15 000 €
Equipements de tous les engins (pelles, chargeurs, foreuses,...) intervenant sur site de kit anti-pollution.	200 € / engins
Mise en place de sanitaire autonome	800 € / semaine

Mise en défens des zones présentant un intérêt écologique et/ou paysager

Mesures	Coût
Pose de rubalise et/ou de filets à moutons	3 500 €

Moyen de suivi

Mesures	Coût
Encadrement en phase chantier	Coût inclus dans l'opération

II.2. MESURES EN PHASE EXPLOITATION

La majeure partie des mesures définies en phase exploitation est intégrée dans le coût global pour la collectivité (gestion des espaces verts, collecte et valorisation des déchets, entretien des voies,...). Le coût des mesures spécifiques (toutes tranches confondues) est le suivant (HT) :

Mesures	Coût
Collecte et gestion des eaux pluviales : - Réalisation du réseau d'assainissement pluvial - Réalisation de bassins de rétention	449 000 €
Aménagement paysager	516 000€

Le coût de l'entretien du réseau pluvial et des bassins de rétention est estimé à 15 000 euros/an environ.

II.3. MESURES D'ACCOMPAGNEMENT ET SUIVI

Suivi de la zone humide et des milieux naturels

Mesures	Coût
Bilan 3 ans après la réalisation des travaux de la zone humide	3 500 €
Bilan 5 ans après la réalisation des travaux de la zone humide	3 500 €

ANNEXE

ANNEXE 1 :

ESTIMATION DE FRANCE DOMAINE



39, Rue des Carmes 15012 AURILLAC cedex

Horaires d'ouverture : 8h30-11h50 / 13h30-16h du Lundi au Vendredi

Pour nous joindre :

Affaire suivie par : Isabelle BANQUETTE

Téléphone : 04 71 46 49 73

Télécopie : 04 71 46 85 01

Courriel: ddfip15.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

AVIS SUR VALEUR VENALE

1 - **Service consultant** : Hautes Terres Communauté
4 rue faubourg Notre Dame
15 300 MURAT

2 - **Date de la consultation et références** :

Courriel du 01/06/2017

Dossier suivi par Emilie Thévenet

Actualisation de l'avis d'évaluation n° 2015 141 V0032

3 - **Opération soumise à contrôle (objet et but)** :

Acquisition envisagée par une collectivité.

Détermination de la valeur vénale de parcelles non bâties
situées au lieu-dit "Les canals", en bordure de RN 122
en vue de réaliser **une zone d'activités**.

4 - **Propriétaires présumés** :

Consorts DELRIEUX, Consorts BRESSANGE, M et Mme RAYNAUD,
M. OLIVIER Nicolas

5 - **Description sommaire du bien à évaluer** :

COMMUNE de NEUSSARGUES EN PINATELLE

Tènement de **16ha 04a 96ca** constitué des parcelles **ZO 21** de 3ha 05a 30ca, **ZO 22** de 2ha 55a 10ca, **ZO 87** de 4ha 36a 66ca, **ZO 108** de 3ha 68a 23ca et **ZO 109 (partie)** de 2ha 39a 67ca, situé au lieu-dit "Les Canals", en bordure de la RN 122, à la sortie Est de Neussargues, destiné à recevoir un parc d'activités artisanales ou industrielles,

décrit et évalué ci-après.

Le tènement à évaluer est encadré à l'ouest par une zone faiblement bâtie dont il est séparé par un chemin empierré (le chemin de la Prade), à l'Est par le cimetière dont il est séparé par une voie goudronnée, au Sud par la route nationale 122, et au nord par une zone agricole.

En nature de prés et pâtures entretenus, le tènement bénéficie d'une configuration assez homogène.

Urbanisable dans le cadre d'un aménagement d'ensemble (zone AUY au PLU), les parcelles présentent quelques particularités:

- les parcelles ZO 21, 22 et 108 ne seraient plus grevées d'une zone non aedificandi de 75 m par rapport à l'axe de la RN 122 dans le cadre du PLU en cours d'étude; elles restent par contre traversées par une ligne haute tension en bordure de route

- les parcelles ZO 21 et 22 présentent un talus élevé en bordure de la route nationale

- la parcelle anciennement ZO 84 comporte 2 secteurs d'intérêt différents; une partie plane faisant face au cimetière, facilement urbanisable et accessible (parcelle ZO 108) et une partie "arrière" moins accessible et au relief plus accidenté (parcelle ZO 109p).

- la parcelle ZO 87, accessible par route goudronnée, présente un relief en légère pente vers le nord ce qui la rend peu visible depuis la RN 122

6 - Urbanisme – Equipement : Zone AUY au PLU

7 - Origine de propriété : non précisée dans la demande.

8 - Situation locative: **biens évalués libres**; si présence de fermiers, voir sur fiche ci-annexée le mode de calcul des indemnités d'éviction.

9 - Détermination de la valeur vénale :

1) terrain des Consorts DELRIEUX – parcelle ZO 21

en majeure partie constructible (ligne HT) mais peu de façade sur la RN 122

$$3\ 05\ 30\ \text{m}^2 \times 4\ \text{€/m}^2 = 122\ 120\ \text{€} \text{ arrondi à } \underline{122\ 000\ \text{€}}$$

2) terrain des Consorts BRESSANGE– parcelle ZO 22

en majeure partie constructible (ligne HT), bien située en bordure de RN 122 mais avec talus,

$$2\ 55\ 10\ \text{m}^2 \times 4\ \text{€/m}^2 = 102\ 040\ \text{€} \text{ arrondi à } \underline{102\ 000\ \text{€}}$$

3) terrain de M. Nicolas OLIVIER– parcelle ZO 87

constructible, en bordure de route mais en retrait par rapport à la RN 122

$$4\ 36\ 66\ \text{m}^2 \times 3\ \text{€/m}^2 = 130\ 998\ \text{€} \text{ arrondi à } \underline{131\ 000\ \text{€}}$$

4) terrain de M et Mme RAYNAUD – parcelle ZO 109 (partie)

situation "arrière" moins accessible et au relief plus accidenté

$$2\ 39\ 67\ \text{m}^2 \times 3\ \text{€/m}^2 = 71\ 901\ \text{€} \text{ arrondi à } \underline{72\ 000\ \text{€}}$$

TOTAL des ACQUISITIONS FONCIERES à réaliser hors parcelle ZO 108 soit **12ha 36a 73ca**:

122 000 € + 102 000 € + 131 000 € + 72 000 € = **427 000 €**

sous réserve que la règle de recul de 75 m par rapport à l'axe de la RN 122 soit levée dans le PLU

Il est précisé que la Communauté de Communes du Pays de Murat a déjà acquis la parcelle ZO 108 de 3 68 23 m², plate et en bordure de RN 122, par acte du 14/10/2013 publié sous le n° 2013 P 6012 au prix de 220 938 € soit **6 €/m²**

10 - Observations particulières :

*L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle ; une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai de **2 ans**.

***L'avis du Domaine doit être demandé avant toute entente amiable** pour les acquisitions à l'amiable, par adjudication ou par exercice du droit de préemption, d'immeubles, de droits réels immobiliers, de fonds de commerce et de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en pleine propriété d'immeubles ou de parties d'immeubles d'une valeur totale **égale ou supérieure à 180 000 €**, ainsi que les tranches d'acquisition d'un montant inférieur, mais faisant partie d'une opération d'ensemble d'un montant égal ou supérieur à 180 000 €. Cf. article 23 de la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réformes à caractère économique et financier. Article 1 de l'arrêté du 5 décembre 2016.

* 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.

Aurillac, le 2 Juin 2017

P/Le Directeur Départemental des Finances Publiques
Le Directeur du Pôle Expertise Juridique Fiscale et Financière,



Mathieu PAILLET.

ANNEXE RELATIVE AUX INDEMNITES D'EXPLOITATION

Indemnités dues aux exploitants agricoles (propriétaires ou fermiers) en application du protocole départemental d'indemnisation des propriétaires et exploitants agricoles en date du 7 août 1990

Période du 01/09/2014 au 31/08/2015

1] En présence d'un fermier ou locataire

A) L'indemnité « patrimoniale » versée au propriétaire, est estimée en valeur « occupée » ; elle est égale à la « valeur libre » à laquelle est appliqué un abattement de **10 %**.

B) Les indemnités pour pertes d'exploitation éventuellement dues au fermier en place sont précisées à titre indicatif et calculées selon le protocole départemental en vigueur, à partir de données moyennes (voir ci-après).
Elles peuvent être affinées dans le cadre des négociations et des informations fournies par les propriétaires et fermiers concernés (nature des contrats, régime fiscal,...).

Indemnités pour pertes d'exploitation

1) *Indemnité de perte de revenu :*

518 € /ha (*) x 1 UGB/ ha ()x 3 ans (***) x S** (surface à l'hectare)

(*) possibilité de retenir la marge brute réelle si l'exploitant relève du régime réel

(**) unité de chargement moyenne, à affiner au besoin (unité de gros bétail)

(***) 3 ou 5 ans selon durée du bail (moins ou plus de 9 ans)

2) *Indemnité de perte de fumure et arrière fumure :*

76€ /ha x 1 an x S (surface à l'hectare)

3) *Autres préjudices indemnifiables*

à voir avec les intéressés selon la situation

2] Cas d'un propriétaire-exploitant

A l'indemnité patrimoniale calculée « libre », s'ajoutent les indemnités pour pertes d'exploitation évoquées ci-dessus au § B.

Toutefois l'indemnité de perte de revenu est calculée sur une durée de **2 ans** (et non 3 ou 5 ans comme c'est le cas pour le fermier)