



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES FINANCES PUBLIQUES DE LA LOIRE  
PÔLE RESSOURCES ET GESTION ÉTAT  
Missions Domaniales  
11 rue Mi-Carême - BP 502  
42007 SAINT-ETIENNE Cedex 1  
Téléphone : 04 77 47 86.98  
Mél. : [ddfip42.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip42.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Evelyne MURCIA  
Téléphone : 04 77 47 85 89  
courriel : [evelyne.murcia@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:evelyne.murcia@dgfip.finances.gouv.fr)  
**Réf OSE : 2022-07065-30905-A**

**COMMUNE DE CHIROLS**

**MAIRIE**

**07380 CHIROLS**

Saint-Etienne, le 15 juin 2022

**AVIS DU DOMAINE  
ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE**

**Commune : CHIROLS**

**Adresse de l'opération : LE VILLAGE**

**Dépense prévisionnelle : 11 961 € arrondie à 12 000 €**

## 1 – SERVICE CONSULTANT

### Commune de CHIROLS

affaire suivie par : Stéphane GINEVRA

## 2 – DATE

de consultation : 22/04/2022

de réception : 22/04/2022

de visite : sans visite

de dossier en état : 10/06/2022

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

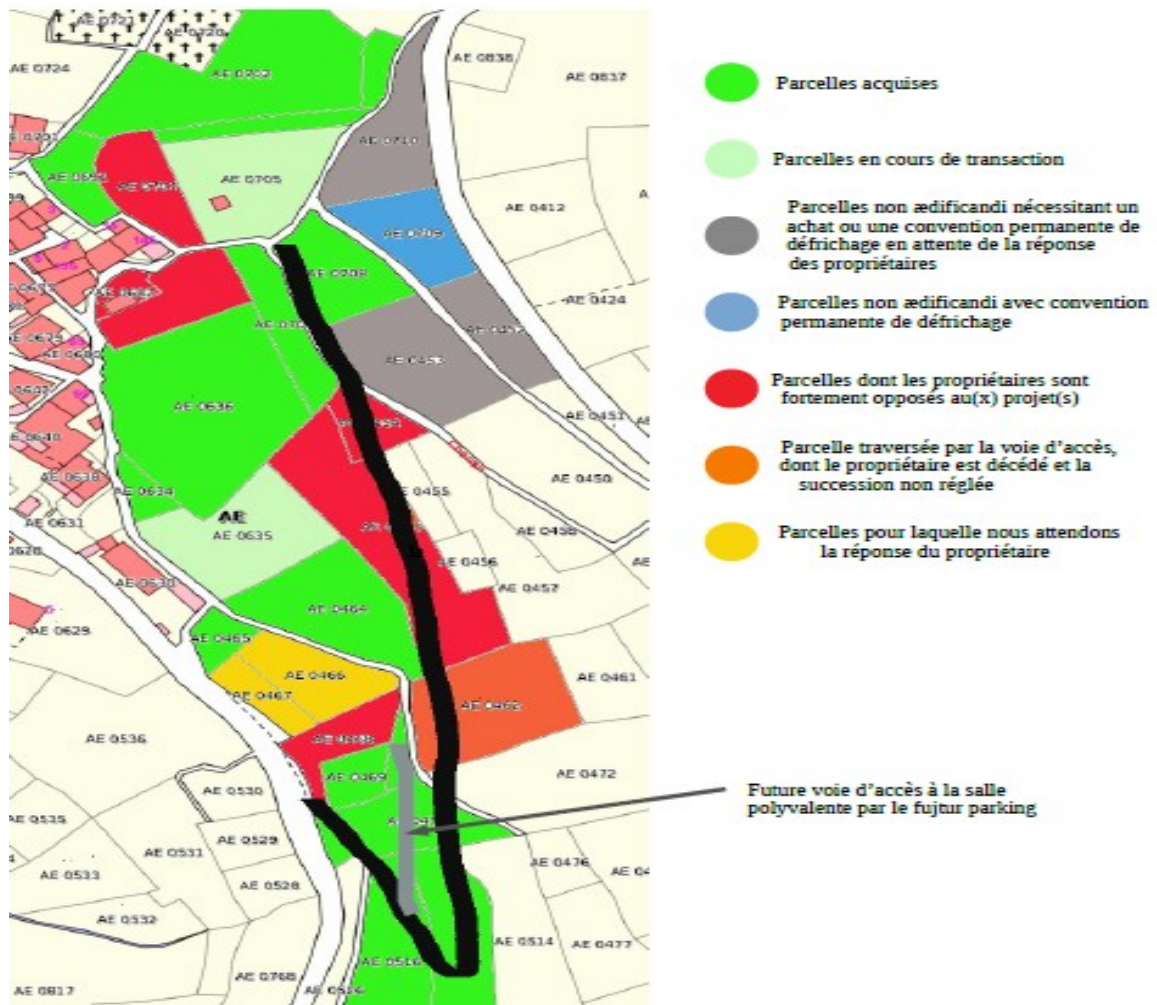
La commune de CHIROLS souhaite acquérir des parcelles non bâties dans le cadre d'un projet de création d'un écoquartier et la réalisation d'un parking pour la salle polyvalente à l'entrée du bourg. La salle polyvalente n'étant pas accessible pour les personnes à mobilité réduite, la solution envisagée consiste à acquérir les parcelles situées au Sud de cette salle pour en faire un parking qui serait au même niveau que la salle polyvalente au-dessus de la RD 253. L'accès à ce parking utilisera le début de la voie d'accès à l'écoquartier.

La demande de DUP porte sur toutes les parcelles restant à acquérir, celles traversées par la voie d'accès ainsi que sur toutes les parcelles de la zone 2AUf et de l'emplacement réservé pour la construction du parking.

Le montant des aménagements à réaliser de voirie et réseau a été évalué à 298 450 €.

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

Références cadastrales	Si autre, précisez	Description du bien (parcelle, nature des constructions, surfaces par types de biens...)	Identité des propriétaires du bien	Situation locative du bien	Plan Local d'Urbanisme (PLU) Oui/Non	Zonage PLU date référence au 30/06/2022	Situation Particulière	Servitudes administratives ou de droit privé (emplacement réservé, périmètre de protection : PPRi, PPRT, ...) date référence au 30/06/2022
AE 0704	zone naturelle	verger, jardins, chataigneraie	Mr MONTAILLIER	Libre	oui	AU		En zone 2AU dans le PLU de 2014 reconduite en 2022
AE 0681	zone naturelle	verger, jardins, chataigneraie	Mr MAHL	Libre	oui	AU		
AE 0682	zone naturelle	verger, jardins, chataigneraie	Mr MAHL	Libre	oui	AU		
AE 0454	zone naturelle	verger, jardins, chataigneraie	Mr RAYMOND	Libre	oui	AU		2014 traversée par la voie d'accès et en zone non aedificandi en 2022
AE 0463	zone naturelle	verger, jardins, chataigneraie	Mme TEYSSIER	Libre	oui	AU		En zone 2AU dans le PLU de 2014 en partie traversée par la voie d'accès et en zone non aedificandi en 2022
AE 0468	zone naturelle	verger, jardins, chataigneraie	Mme CHAREYRE	Libre	oui	AU	Emplacement réservé	2015 puis en emplacement réservé dans le PLU en cours de validation
AE 0462	zone naturelle	verger, jardins, chataigneraie	Mme CHAMBON	Libre	oui	N		traversée par la voie d'accès
AE 0466	zone naturelle	verger, jardins, chataigneraie	Mr APPIETTO	Libre	oui	AU	Emplacement réservé	En zone 2AU dans le PLU de 2014 puis en emplacement réservé dans le PLU en cours de validation
AE 0467	zone naturelle	verger, jardins, chataigneraie	Mr APPIETTO	Libre	oui	AU	Emplacement réservé	
AE 0452	zone naturelle	verger, jardins, chataigneraie	Mr RAYMOND	Libre	oui	N		zone non aedificandi
AE 0453	zone naturelle	verger, jardins, chataigneraie	Mr RAYMOND	Libre	oui	N		zone non aedificandi
AE 0710	zone naturelle	verger, jardins, chataigneraie	Mr GUERIN	Libre	oui	N		zone non aedificandi
AE 0635	zone naturelle	verger, jardins, chataigneraie	Mr BORIE	Libre	oui	AU		zone non aedificandi



## 5 – URBANISME – RÉSEAUX

### 5.1 – Urbanisme : PLUI Communauté de communes ARDECHE des SOURCES et VOLCANS.

Parcelles qui étaient en Zone N devenues 2 Auf dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation



## 5.2 – Réseaux : zone à urbaniser

### 6 – DATE DE RÉFÉRENCE

En l'état de la procédure, la date de référence est fixée au 31/03/2022 en application des dispositions suivantes : date de la dernière mise à jour du PLUI de la Communauté de communes ARDECHE des SOURCES et VOLCANS.

### 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, les emprises, regroupées par types de biens, en fonction de leur zonage au PLU, ont été valorisées à 1 € le m<sup>2</sup>.

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

<b>Indemnités principales estimées à</b>	<b>:</b>	<b>9 134</b>	<b>€</b>
Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens.			
<b>Indemnités accessoires (*) et aléas divers estimés à (**)</b>	<b>:</b>	<b>2 827</b>	<b>€</b>
<b>DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À</b>		<b>11 961</b>	<b>€</b>

(\*) Les indemnités accessoires, calculée forfaitairement au stade de l'évaluation globale et sommaire, comprennent notamment :

– les indemnités de remplacement, dues en cas d'acquisition après Déclaration d'Utilité Publique, arbitrées forfaitairement à ...1 827 €,

– les indemnités d'éviction, qui pourraient être dues aux exploitants, arbitrées forfaitairement à 0 €,

(\*\*) une majoration pour aléas divers a été calculée forfaitairement à 1 000 €.

### 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.

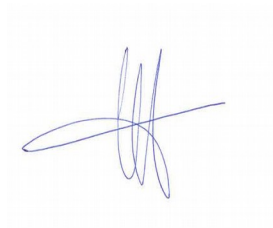
## **10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES**

Cette estimation sommaire et globale ne peut servir de base à des négociations qui ne pourront être menées qu'au vu des seules évaluations détaillées.

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.

<autre>

Pour le Directeur départemental des Finances publiques  
et par délégation,

A blue ink signature consisting of several overlapping loops and a horizontal stroke extending to the right.

Evelyne MURCIA  
Inspectrice 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.