

**Direction Générale Des Finances Publiques**  
**Direction départementale des Finances Publiques  
de la SAVOIE**

Le 14/10/2024

Pôle d'évaluation domaniale  
5 rue Jean Girard Madoux  
73 011 Chambéry cédex  
téléphone : 04 79 33 32 09  
mél. : ddfip73.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice départementale des Finances  
publiques de la Savoie

à Commune de HAUTELUCE

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Lise-Marie TRUCHET  
téléphone : 04 79 33 85 28  
courriel : lise-marie.truchet@dgfip.finances.gouv.fr

**Réf. DS: 20158125**  
**Réf OSE : 2024-73132-70474**

**AVIS DU DOMAINE**  
**ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE**

Commune :	HAUTELUCE
Adresse de l'opération:	Voies communales n°1/2/6/19 73 262 HAUTELUCE
Département :	SAVOIE
Dépense prévisionnelle :	<b>135 612 € HT.</b>

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

## **1 - SERVICE CONSULTANT**

Commune de HAUTELUCE

affaire suivie par : Jeanne DURAND

Cabinet MESUR'ALP -mandaté par la commune de HAUTELUCE

## **2 - DATE**

de consultation : 26/09/2024

de réception : 26/09/2024

de visite sommaire du périmètre : Non visité

de dossier en état : 11/10/2024

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

L'Estimation Sommaire et Globale (ESG) est sollicitée au stade de la constitution du dossier préalable à la phase administrative de la procédure d'expropriation. Elle vise l'acquisition de parcelles de terrains dans le cadre d'un projet de régularisation des emprises de voies communales existantes sur des propriétés privées dans la commune d'Hauteluce.

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

Le projet concerne plusieurs voies communales dans la commune de Hauteluce. Il concerne une régularisation générale des voiries communales sur le territoire de Hauteluce.

Les parcelles concernées par le projet sont les suivantes: cf tableau ci-joint

Commune	Section	Numéro	Contenance	Zonage retenu- cartographie de l'urbanisme
HAUTELUCE- 101	E	666	39050	Aa- zone agricole d'alpage PLU31/03/2023
		816	36110	Aa- zone agricole d'alpage PLU31/03/2024
		1290	346834	Aa- zone agricole d'alpage PLU31/03/2025
		1292	468869	Aas- zone à aménager en vue de la pratique du ski
		1489	3393	A- Zone agricole
		1514	3925	As- zone agricole couverte par le domaine skiable
HAUTELUCE-104	E	474	3290	N-Zone naturelle
HAUTELUCE- 107	E	1750	4659	N-Zone naturelle
		425	17420	N-Zone naturelle
parcelle	E	472	3525	N-Zone naturelle
		1573	614	N-Zone naturelle
		941	780	A- Zone agricole
HAUTELUCE-109	E	1232	6714	N-Zone naturelle
		503	12050	A- Zone agricole
HAUTELUCE- 110	E	499	640	A- Zone agricole
		500	35	A- Zone agricole
		791	520	N-Zone naturelle
		1207	889	A- Zone agricole
HAUTELUCE-113	E	1693	13430	A- Zone agricole
		1694	1000	A- Zone agricole
HAUTELUCE -114	E			
		1695	1000	A- Zone agricole
HAUTELUCE -115	E	613	615	A- Zone agricole
		1299	1049	A- Zone agricole
		1300	397	A- Zone agricole
		1711	1189	A- Zone agricole
		1712	1190	A- Zone agricole
HAUTELUCE-116	E	619	11820	A- Zone agricole
		616	16060	A- Zone agricole
HAUTELUCE 119	E	638	1066680	Aa- zone agricole d'alpage PLU31/03/2023
		806	3825	A- Zone agricole
HAUTELUCE -120	E	630	910	A- Zone agricole
		631	20440	A- Zone agricole
HAUTELUCE -121	E	632	2355	Aa- zone agricole d'alpage PLU31/03/2023
HAUTELUCE 122	E	645	25320	Aa- zone agricole d'alpage PLU31/03/2023
		1378	368100	Aa- zone agricole d'alpage PLU31/03/2024
HAUTELUCE -124	E	652	193450	Aa- zone agricole d'alpage PLU31/03/2023
		1364	120899	Aa- zone agricole d'alpage PLU31/03/2024
HAUTELUCE-126	E	1440	6351	Aa- zone agricole d'alpage PLU31/03/2023
HAUTELUCE-128	E	681	123720	Aa- zone agricole d'alpage PLU31/03/2023
		819	67580	Aas- zone à aménager en vue de la pratique du ski
HAUTELUCE-129	E	1263	18771	Aas- zone à aménager en vue de la pratique du ski
HAUTELUCE -130	E	1256	4640	Aas- zone à aménager en vue de la pratique du ski
		1255	236999	Aas- zone à aménager en vue de la pratique du ski
		1257	6848	Aas- zone à aménager en vue de la pratique du ski
HAUTELUCE -131	E	1262	131476	Aas- zone à aménager en vue de la pratique du ski
		1774	210000	Aas- zone à aménager en vue de la pratique du ski
HAUTELUCE-132	E	1264	203463	Aas- zone à aménager en vue de la pratique du ski
HAUTELUCE- 133	E	1267	4010	Aas- zone à aménager en vue de la pratique du ski
		1773	71658	Aas- zone à aménager en vue de la pratique du ski
HAUTELUCE-134	E	1269	42810	Aas- zone à aménager en vue de la pratique du ski
		1270	285037	Aas- zone à aménager en vue de la pratique du ski
		1804	28147	Aas- zone à aménager en vue de la pratique du ski
HAUTELUCE-135	E	1377	20000	Aa- zone agricole d'alpage PLU31/03/2023
HAUTELUCE-136	E	1580	1138	A- Zone agricole
HAUTELUCE-137	E	1579	898	A- Zone agricole
HAUTELUCE-137	E	1538	1740	A- Zone agricole
HAUTELUCE 138	E	1803	2029	Nr- et Restaurant d'altitude et/ou refuge+Aas
HAUTELUCE -139	E	1545	10980	A- Zone agricole
HAUTELUCE-101	D	2331	115	U- Secteur à assainissement collectif existant ou programmé à court ou moyen terme
HAUTELUCE-102	D	2992	198	U- Secteur à assainissement collectif existant ou programmé à court ou moyen terme
HAUTELUCE-104	D	2995	145	U- Secteur à assainissement collectif existant ou programmé à court ou moyen terme
		2210	920	A-zone agricole
HAUTELUCE-105	D	2211	11110	A-zone agricole
		2287	7810	A-zone agricole
		2288	3718	A-zone agricole
		2289	302	A-zone agricole
HAUTELUCE-101	C	1378	2107	A-zone agricole
HAUTELUCE-102	C	1379	10778	A-zone agricole
HAUTELUCE-103	C	3075	141	A-zone agricole
HAUTELUCE-104	C	3163	6175	A-zone agricole
HAUTELUCE-105	C	3164	287	A-zone agricole
HAUTELUCE-101	C	292	65	Ui-secteur à assainissement individuel
		305	302	A- zone agricole
HAUTELUCE-102	C	2034	121	Ui-secteur à assainissement individuel
		2040	114	Ui-secteur à assainissement individuel
HAUTELUCE-103	C	2042	492	A- zone agricole
		2044	65	A- zone agricole
		2046	45	A- zone agricole
		2037	100	A- zone agricole
HAUTELUCE-105	C	2296	19	A- zone agricole
		2301	3	A- zone agricole

La superficie totale des emprises envisagées en zone A et assimilés est de :92 101 m<sup>2</sup>

La superficie totale des emprises envisagées en zone N est de : 2 161 m<sup>2</sup>

La superficie totale des emprises envisagées en zone U et assimilés est de : 633 m<sup>2</sup>

Totale des emprises envisagées : 94 895 m<sup>2</sup>

## **5 – URBANISME – RÉSEAUX**

5.1 Urbanisme : PLU de Hauteluce dont la dernière procédure a été approuvée le 31/03/2023

Zonages : cf tableau ci-dessus

## **6 - DATE DE RÉFÉRENCE**

Les biens doivent être évalués en fonction de leur usage effectif à la date de référence (Art L322-2 du code de l'urbanisme) et de leur éventuelle qualification de terrain à bâtir à cette date.

L'enquête d'utilité publique n'ayant pas encore été ouverte, l'estimation est réalisée sur le fondement du document d'urbanisme en vigueur à la date de l'ESG. A ce jour, la date de référence est le 31/03/2023, correspondant à la date d'opposabilité aux tiers du PLU de Hauteluce.

## **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.**

L'évaluation sommaire et globale consiste à estimer le coût des acquisitions foncières qui seront nécessaires pour réaliser l'opération projetée. Pour ce faire, il convient de déterminer les indemnités principales et accessoires. L'ESG constitue donc une évaluation particulière dans son approche et sa réalisation, pour laquelle la méthode par comparaison est privilégiée.

## 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 situés en zone A : 0,5 €/m<sup>2</sup>
- Terrains situés en zone U (Uv) : 90 €/m<sup>2</sup>
- Terrains situés en zone N : 0,6 €/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>104 317 €</b>
<b>2161 x 0,6= 1 296,6 €, valeur arrondie à 1 297 €</b>	
<b>92 101 x 0,5= 46 050,5 €, valeur arrondie à 46 050 €</b>	
<b>633 x 90= 56 970 €</b>	

Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens.

<b>Indemnités accessoires (*) et aléas divers estimées à (**):</b>	<b>31 295 €</b>
--	-----------------

<b>DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À</b>	<b>135 612 €</b>
---------------------------------	------------------

**Cette valeur est arrondie à 135 612 €**

(\*) 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 20 863 €,

- (\*\*) une majoration pour aléas divers a été calculée forfaitairement à 10 432 €.

## 9 - DURÉE DE VALIDITÉ

L'évaluation contenue dans le présent avis est valable dans un délai raisonnable avant le dépôt de la déclaration d'utilité publique (DUP), ne pouvant excéder trois années.

## 10 - 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.

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 de la Savoie  
et par délégation,



Lise-Marie TRUCHET  
Inspectrice des Finances Publiques