

**Direction départementale  
des Finances publiques de l'Hérault**

Pôle d'évaluation domaniale  
334 allée Henri II de Montmorency  
34 000 Montpellier

POUR NOUS JOINDRE :

*Evaluateur* : Caroline BESER  
*Téléphone* : 04 67 13 96 33  
*Courriel* : caroline.beser@dgfip.finances.gouv.fr  
**Réf DS : 9705348**  
**RéfoSE : 2022-34116-64965**

Le 06/09/2022

**MONTPELLIER MEDITERRANEE  
METROPOLE  
50 PL ZEUS  
BP 9531  
34045 MONTPELLIER CEDEX 1  
FRANCE**

## **ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE**

**DÉSIGNATION DU PROJET : AMÉNAGEMENT DE PROTECTION CONTRE LES INNONDATIONS -RECALIBRAGE DU RIEUMASSEL**  
**ADRESSE DU BIEN : Grabels**  
**ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE : 640 000€**

### **1 – SERVICE CONSULTANT**

MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE  
affaire suivie par : Chapiteau Amélie

### **2 – DATE**

de consultation : 29/08/2022  
de réception : 29/08/2022  
de visite : non visité  
de dossier en état : 05/09/2022

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

Aménagement de protection contre les inondations - recalibrage du Rieumassel à Grabels - Opération PAPI 2 Acquisition, par voie de DUP, d'emprises foncières situées en bordure du Rieumassel à Grabels dans le cadre du projet PAPI 2 « aménagements de protection contre les inondations de la Mosson ».  
Sur la commune de Grabels, le PLU a été approuvé par le conseil le 07 octobre 2013.

Le territoire de Grabels est traversé par le Rieumassel comme suit :

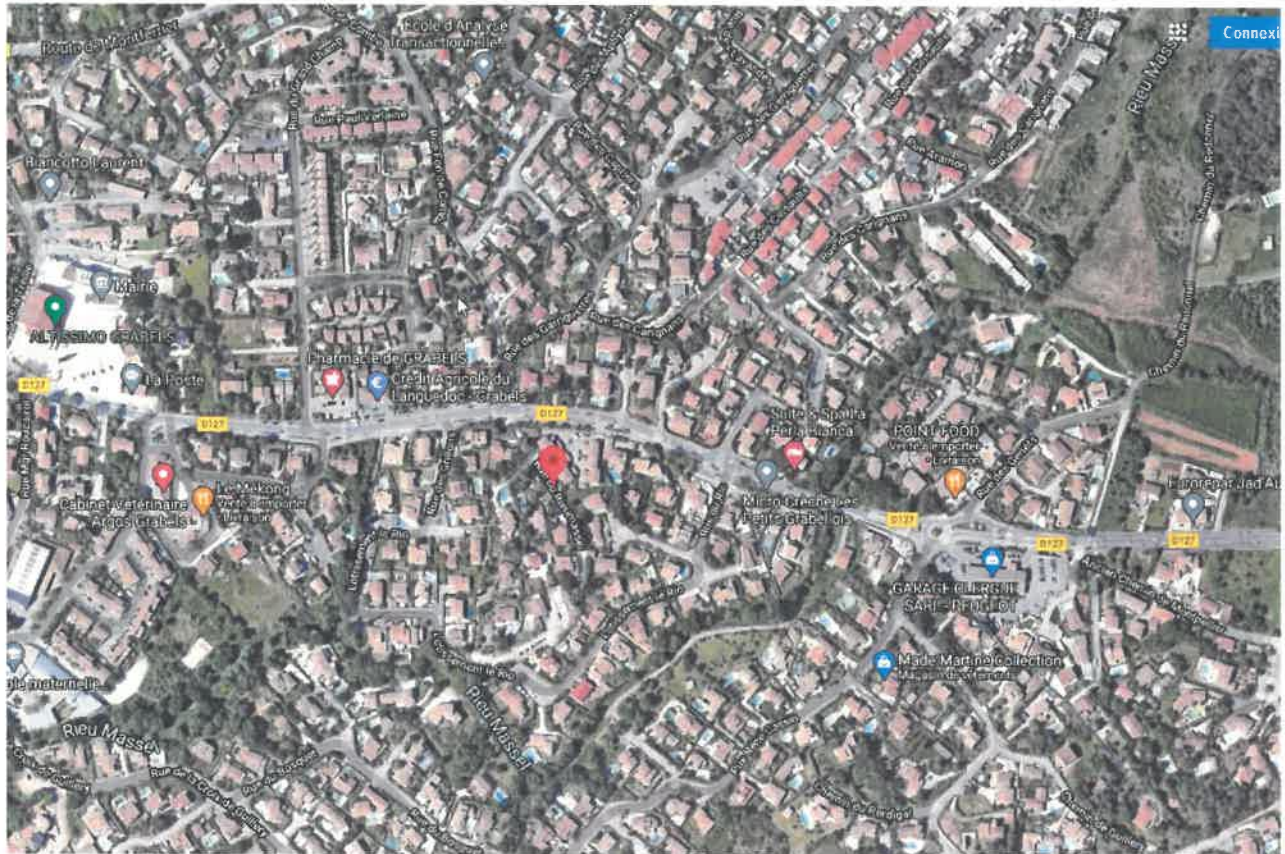


Image google maps

Les aménagements prévus :

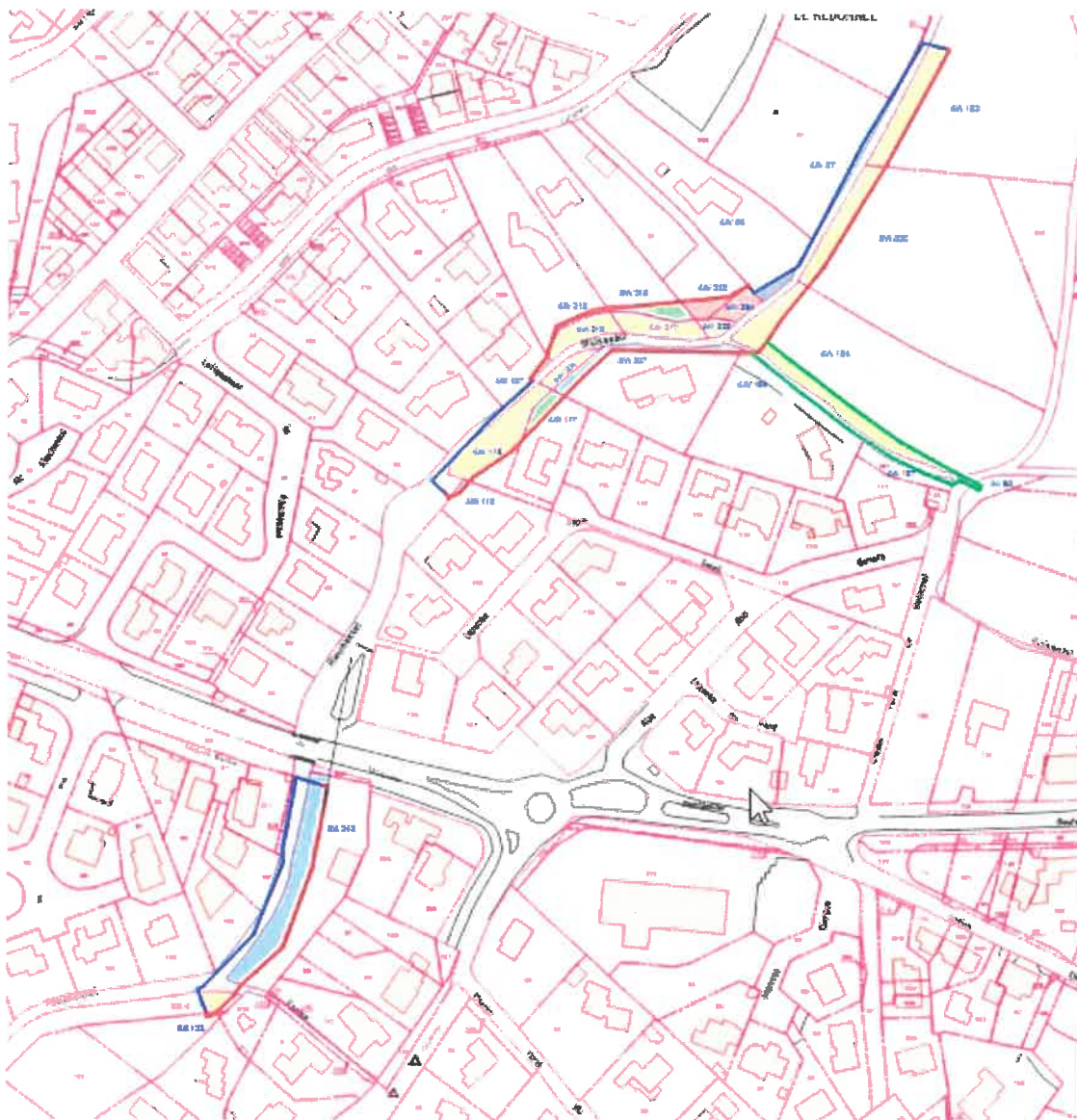
- Agrandissement du bassin G de façon à porter son volume à 160 000 m<sup>3</sup>
  - Suppression de 5 goulets d'étranglement identifiés sur le Rieumassel en aval du bassin G, entre la confluence avec le Redonnal à l'amont et le pont des écoles à l'aval•
- Création d'un merlon le long du Redonnal pour orienter les écoulements  
-> objectif : protection trentennale à l'amont du pont de la route de Montpellier et centennale à l'aval.

#### 4 – DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : Section AV, AW, BA, BB et BD pour une surface totale d'emprise de 8882 m<sup>2</sup>. Il s'agit de terrains non bâtis sauf sur la parcelle AW 233 sur laquelle a été édifié un début de construction.







### Contexte topographique et hydrologique



### Un barrage existant – le bassin G



- Barrage construit en 2009
- Hauteur 3,5 m / volume 27 500 m<sup>3</sup>
- Désordres lors des épisodes de 2014 (fissures, mise en évidence de défauts de compacité des matériaux au sein de l'ouvrage, sols compressibles, ...)
- Travaux de confortement réalisés

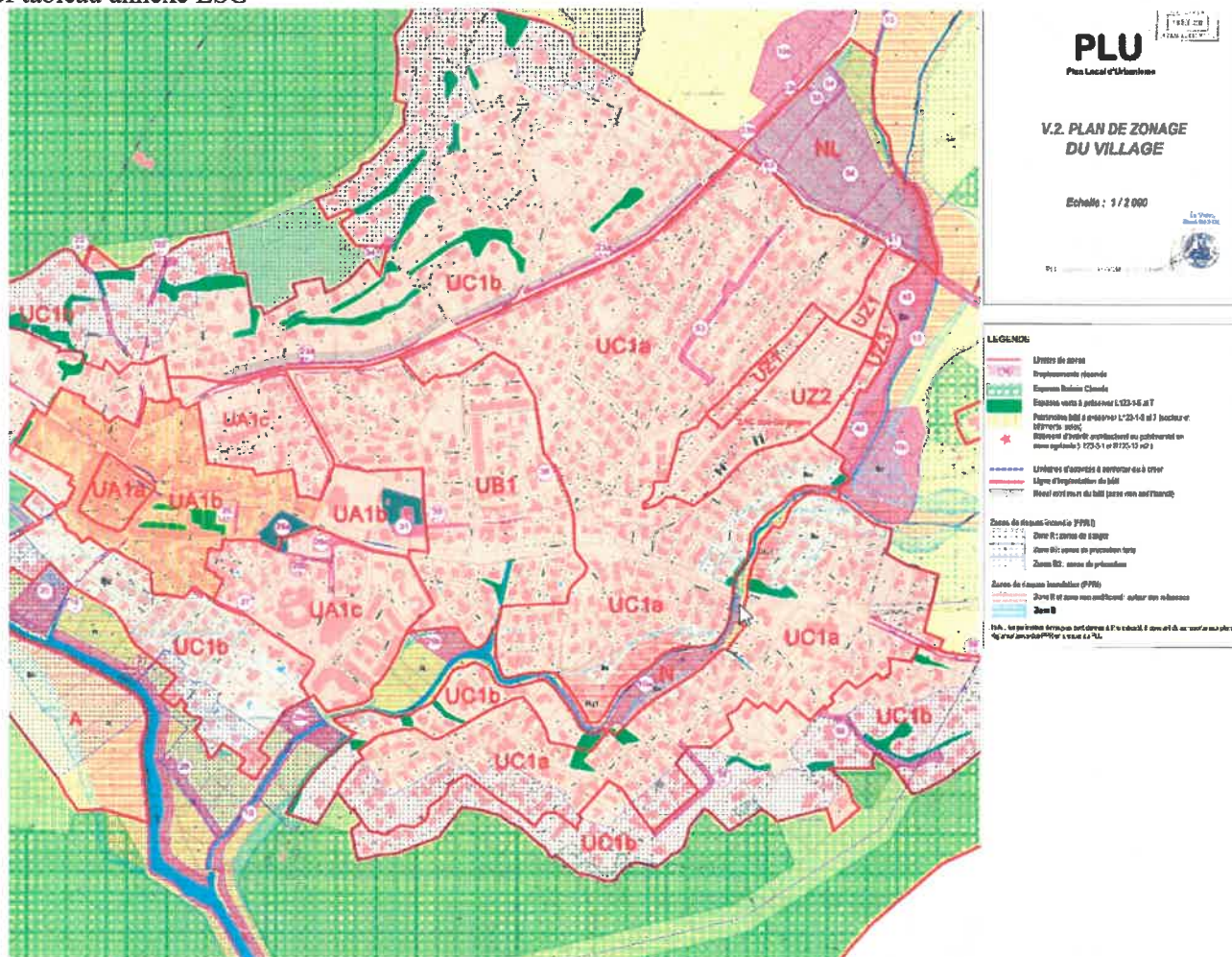


## 5 – SITUATION JURIDIQUE

cf tableau annexe ESG:

## 6 – URBANISME – RÉSEAUX

cf tableau annexe ESG



Les emprises sur la commune de Grabels concerne 3 zones :

- zone A : Zone agricole (la constructibilité y est limitée aux bâtiments à usage agricole et aux équipements collectifs ou de service public).
- zone N : Zone naturelle et forestière (construction généralement interdite sauf pour des cas très précis comme des constructions temporaires sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au milieu)
- zone U : UA / UC : Zone urbaine mixte : UA (aménagement d'un centre ancien, le plus souvent) et UC (souvent des quartiers pavillonnaires).

Les emprises le long du Rieumassel sont en zone PPRI rouge, donc inconstructibles :

Plan de Prévention  
des  
Risques d'Inondation

## Grabels

Approuvé par le PLU de Grabels

CARTE de ZONAGE

3F

Echelle 1 : 5 000

### LEGende

- Zone inconstructible (R)
- Zone inconstructible (R)
- Zone inconstructible (R)
- Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

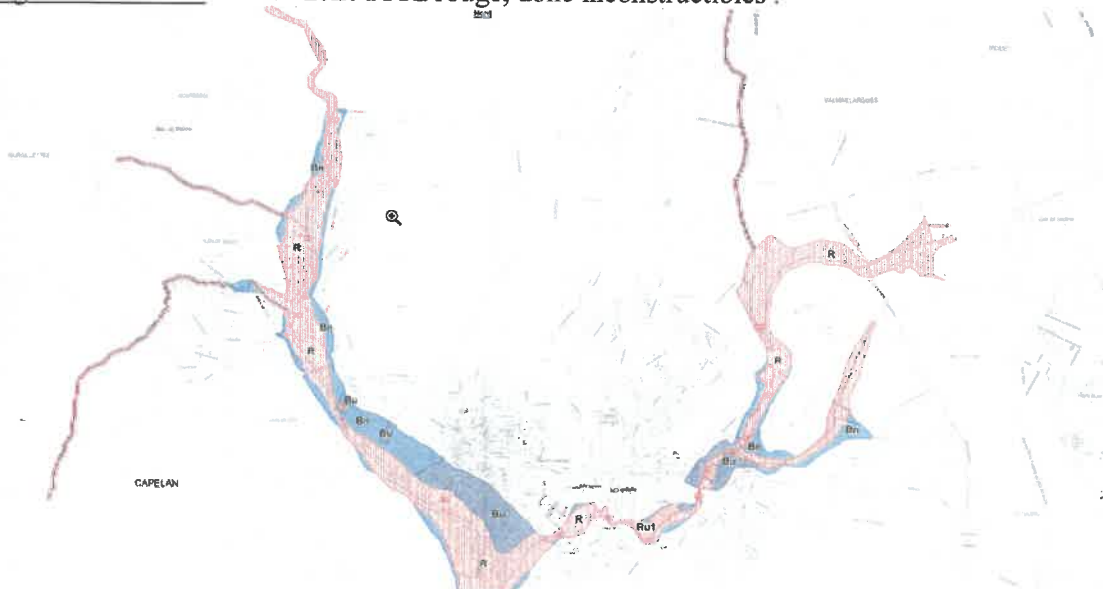
Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)

Zone inconstructible (R)



## 7 – DATE DE RÉFÉRENCE

En l'état de la procédure, la date de référence est fixée au 07/10/2013 (date d'approbation dernier PLU).

## 8 – 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.

Il s'agit d'une actualisation de la précédente évaluation en date du 25/03/2021.

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.

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable, du marché immobilier local ainsi que des décisions jurisprudentielles récentes, les emprises ont été valorisées comme suit :

- Indemnités principales <sup>1</sup> estimées à	:	478 832€
- Indemnités accessoires (*) et aléas divers estimés à (**)	:	55 278 € + 106 822€

Dépense totale estimée à **640 932€ arrondi à 640 000 €**

(\*) Les indemnités accessoires, calculées 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 55 278€,

Application du emploi

- de droit commun, soit : 20 % jusqu'à 5 000 € puis 15 % de 5 001 à 15 000 € puis 10 % pour le surplus
- au taux fixe de 5 % pour la collectivité publique.
- les indemnités d'éviction, qui pourraient être dues aux exploitants, arbitrées forfaitairement à « pour mémoire »

(\*\*) une majoration pour aléas divers a été calculée forfaitairement (20 %) à 106 822€.

1 - Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens.(sauf voirie à 1€)

**9- DURÉE DE VALIDITÉ**

18 mois


**10 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES**

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.

Pour le Directeur départemental des Finances Publiques

et par délégation ,

L'inspectrice divisionnaire,



Corinne SOUBEYRAN