



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

Envoyé en préfecture le 12/09/2025

Reçu en préfecture le 12/09/2025

Publié le 12/09/2025

ID : 081-218101442-20250908-DEL_33_2025-DE

S27300 - SD



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 18/06/2025

Direction départementale des Finances Publiques de

Pôle d'évaluation domaniale

Adresse : 18 AVENUE MARECHAL JOFFRE

- 013 ALBI CEDEX 9

Téléphone : 05 63 49 58 00

Mel:ddfip81.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice départementale des Finances
publiques du TARN

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Valérie SAUSSOL

Téléphone : 05 63 49 59 73

Courriel :valerie.saussol@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. :OSE n° 2025-81144-43960

DS n° 24708228

COMMUNE DE LESCURE D ALBIGEOIS

RAPPORT DU DOMAINE- ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Terrains

Adresse du bien :

Chemin des Grèzes à Lescure-d'Albigeois

Valeur :

Indemnités totales de dépossession : 9 625 € HT, dont :

- 7 500 € HT au titre des indemnités principales
- 1 375 € HT au titre des indemnités de emploi
- 750 € HT au titre des aléas

1 - SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : TOURE Arouna

2 - DATE

de consultation : 11/06/2025

de délai négocié :

de visite : NON

de dossier en état : 11/06/2025

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération : Estimation sommaire et globale

3.2. Nature de la saisine : réglementaire

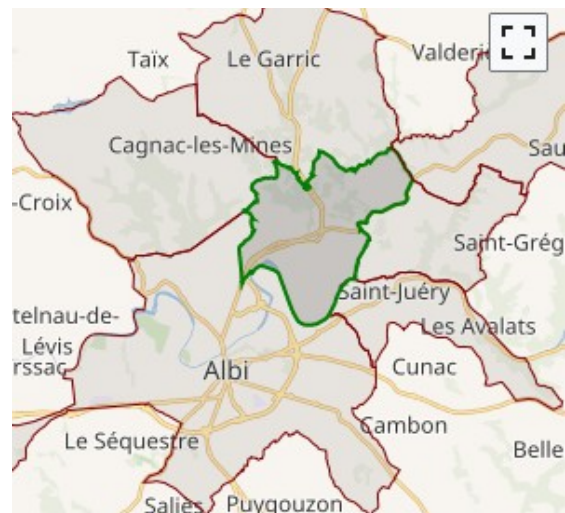
3.3. Projet et prix envisagé : La demande d'estimation sommaire et globale porte sur diverses parcelles à acquérir dans le cadre d'un plan d'alignement sur le chemin des Grèzes, afin de déposer une déclaration d'utilité publique (DUP).

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Lescure-d'Albigeois est une [commune française](#) située dans le [département du Tarn](#), en région [Occitanie](#). Sur le plan historique et culturel, la commune est dans l'[Albigeois](#), une région naturelle agricole correspondant aux environs de la ville d'[Albi](#).

Lescure-d'Albigeois est limitrophe de six autres communes. Les communes limitrophes sont [Albi](#), [Arthès](#), [Cagnac-les-Mines](#), [Le Garric](#), [Saint-Juéry](#) et [Sausenac](#).



4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie



4.3. Références Cadastrales

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

commune	Nom des propriétaires	Parcelle	Superficie	Superficie prise
Lescure-d'Albigeois	Mme POREDEAU Claire	BA 332	774 m ²	23 m²
Lescure-d'Albigeois	M. et Mme GOBLET Sébastien	BA 333	660 m ²	9 m²
Lescure-d'Albigeois	M. et Mme GOBLET Sébastien	BA 401	348 m ²	8 m²
Lescure-d'Albigeois	M. ROUQUET Jacquie	BA 406	1 057 m ²	33 m²
Lescure-d'Albigeois	Mme. BLIN Marina / M. CANAC Emmanuel	BA 530	35 m ²	33 m²
Lescure-d'Albigeois	S.A.S GIRI (s/c de M. VIGUIER Jean-Pierre)	BA 531	9 m ²	9 m²
Lescure-d'Albigeois	Mme. PAPAIX Isabelle / M. RAMIREZ Jonathan	BA 532	29 m ²	29 m²

Lescure-d'Albigeois	M. REY Alain / Mme. REY Monique	BA 358	786 m ²	16 m ²
Lescure-d'Albigeois	M. REY Alain / Mme. REY Monique	BA 359	797 m ²	2 m ²
Lescure-d'Albigeois	Mme MALATERRE Suzanne	BB 148	693 m ²	244 m ²
Lescure-d'Albigeois	M. TREILHOU Michel	BB 149	125	6 m ²
Lescure-d'Albigeois	Mme MALATERRE Suzanne	BB 150	38	38 m ²
Lescure-d'Albigeois	Mme. VIGUIER Claire / Mme. BOUSQUET Françoise	BB 157	881	432 m ²
Lescure-d'Albigeois	Mme. VIGUIER Claire / Mme. BOUSQUET Françoise	BB 315	180	41 m ²
Lescure-d'Albigeois	M. et Mme BESSIERE Benoît	BB 314	140	102 m ²
Lescure-d'Albigeois	M. et Mme BESSIERE Benoît	BB 318	974	70 m ²
Lescure-d'Albigeois	Mme. VIGUIER Claire / Mme. BOUSQUET Françoise	BB 319	239 m ²	92 m ²
Lescure-d'Albigeois	M. Mme ARNAL Nicolas / Mme. GORECKI Maria	BB 65	199 m ²	10 m ²
Lescure-d'Albigeois	M. ARNAL Bernard / Mme. BOUDOU Christel / M. ARNAL Nicolas	BB 63	750 m ²	5 m ²
Lescure-d'Albigeois	M. et Mme MALATERRE Philippe	BB 255	303 m ²	24 m ²
Lescure-d'Albigeois	M. PUT David / Mme. TESO Nadège	BB 256	218 m ²	18 m ²
Lescure-d'Albigeois	M. et Mme DEVIC Clément	BB 257	92 m ²	6 m ²
				1 250 m ²

4.4. Description sommaire des biens compris dans le périmètre d'

Il s'agit de portions de terrains sur lesquels sont situés des maisons individuelles d'habitation ou des terrains nus.

Le plan d'alignement impacte 22 parcelles de terrain et 16 propriétaires pour une surface totale de 1 250 m² (cf. liste en annexe). Dans la procédure d'alignement est prévue l'indemnisation des propriétaires dont une partie de leur terrain sera intégrée dans le domaine public communal.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Divers propriétaires

5.2. Conditions d'occupation : libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Réglementation d'urbanisme applicable : PLU UM6

- Périmètres de protection : non communiqué .
- Servitudes administratives ou de droit privé : non communiqué
- Réseaux et voiries : à proximité
- Surface de plancher maximale autorisée : non communiqué

7 - DATE DE REFERENCE

En application de l'article L 322-2 et s du Code de l'expropriation, l'usage effectif des biens, les critères de qualification de terrain à bâtir et les possibilités de construction des terrains, sont appréciés à la date de référence.

Si un droit de préemption a été instauré, la date de référence correspond à la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant , révisant ou modifiant le PLU et délimitant la zone où est situé le bien.

Le droit de préemption s'applique dans la zone UM6, aussi la date de référence retenue est celle correspondant au plus récent document d'urbanisme opposable.

Au vu des informations recensées sur le site de la commune, la date de référence serait celle d'opposabilité de la délibération relative à la 4ème modification du PLUI en date du 24/09/2024 ; date établie sous réserve, le service consultant n'ayant pas indiqué la date de référence.

8- 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.

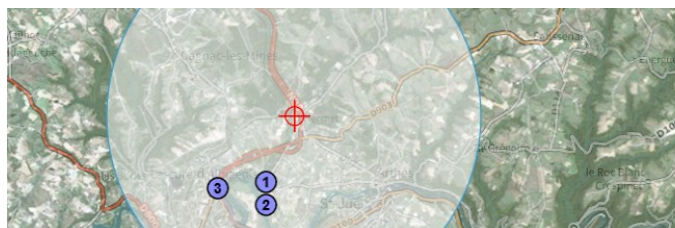
Ace stade de la procédure, les biens n'ont pas fait l'objet d'une visite et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque emprise.

9 - ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

Recherche PATRIM : petites superficies sur un PLU UM6



Synthèse des prix de la sélection					
Année	Période	Prix du m ² (€) - Surface utile			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2023	janvier-décembre	7,73	7,73	7,73	7,73
2024	janvier-décembre	6,06	6,06	4,00	8,11
Synthèse		6,61	7,73	4,00	8,11

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien (Nature1)	Situation locative
8104P01 2024P09480	144//BA/603// 144//BA/602//	81	LESCURE-D ALBIGEOIS	21 AV DE L HERMET	04/07/2024	37	300	8,11	Sol	Libre
8104P01 2024P05425	144//AZ/363//	81	LESCURE-D ALBIGEOIS	26 RTE DE ST MICHEL	11/04/2024	75	300	4	Sol	Libre
8104P01 2024P02049	144//BE/244//	81	LESCURE-D ALBIGEOIS	L'ARQUIPEYRE	18/12/2023	22	170	7,73	Sol	Libre

moyenne : 6,61 € arrondi à 7 € / m² .

Tous les termes sont sur la commune de Lescure-d'Albigeois, il s'agit de petites superficies : les deux premiers termes sont sur un PLU UM6, le troisième sur un PLU UA3.

Les deux premiers termes sont les plus pertinents, ils sont sur le même PLU dès lors, le prix au m² retenu est de 6 €.

10 - ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable, du marché immobilier local, les portions de parcelles ont été valorisées comme suit :

- Terrains en zone UM6 : 6 €/ m²

Par suite, la valeur vénale des parcelles est évaluée à 7 500 € (= 6 € x 1 250 m²). Voir tableau en annexe pour le détail par propriétaire.

→ **Les indemnités principales** : Elles correspondent à la valeur vénale des biens et sont arbitrées à **7 500 € HT** (voir tableau en annexe) ;

→ **Les indemnités accessoires et aléas divers**, calculés forfaitairement sur la base des indemnités principales.

- **L'indemnité de emploi** est destinée à couvrir les dépenses que l'exproprié sera amené à exposer normalement lors du rachat d'un bien similaire à celui qui est exproprié. Elle est calculée sur la base de l'indemnité principale selon barème ci-dessous :

⌚ 20 % pour la fraction de l'indemnité principale (valeur vénale) inférieure ou égale à 5 000 €

⌚ 15 % pour la fraction comprise entre 5 001 € et 15 000 €

⌚ 10 % pour le surplus

L'indemnité de emploi est due si l'opération est déclarée d'utilité publique.

Par application du barème ci-dessus, l'indemnité de emploi est arrêtée à : **1 375 € HT** (voir tableau en annexe pour le détail par propriétaire).

- **Marge et aléas divers** qui permettent de prendre en compte les incertitudes liées au montant des indemnités à verser in fine.

Généralement, par mesure de prudence, on retient de 10 % à 15 % de l'indemnité principale au titre des autres indemnités accessoires et des aléas.

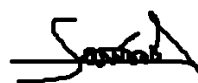
Compte tenu du présent projet, la marge aléatoire est fixée à 10 %, ce qui représente un montant égal à :

7 500 € x 10 % = **750 € HT**.

Dès lors, la dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant, peut être établie à 9 625 €.

Pour la Directrice Départementale des Finances Publiques et par
délégation,

L'Inspectrice des Finances Publiques



Valérie.saussol

Envoyé en préfecture le 12/09/2025

Reçu en préfecture le 12/09/2025

Publié le 12/09/2025



ID : 081-218101442-20250908-DEL_33_2025-DE

Envoyé en préfecture le 12/09/2025

Reçu en préfecture le 12/09/2025

Publié le 12/09/2025

ID : 081-218101442-20250908-DEL_33_2025-DE

