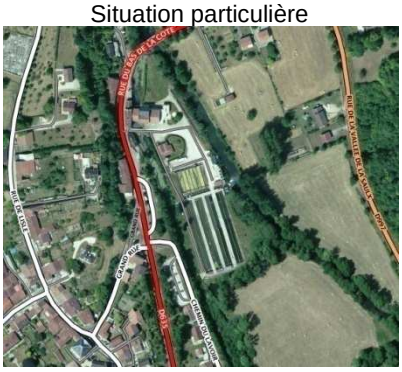
Site de SAUDRUPT

RAPPORT D'EXPERTISE EN VALEUR VENALE

Date et nature de la Visite :
27/04/2016
Visite extérieure et intérieure

Bien(s) :
Pisciculture
5, Rue Bas de la Côte
55000 SAUDRUPT

Experts :
Frédéric MAILFERT

Situation générale	Situation particulière	Photo extérieure
		

SITUATION - ENVIRONNEMENT

Le bien objet de cette étude consiste en un ensemble immobilier comprenant un garage/stockage sur simple RDC, une maison de fonction sur simple RDC, un bureau et stockage sur simple RDC, un ensemble de bassins piscicoles, un bief.

Situation générale :

Les biens sont situés sur la commune de Saudrupt, dans le département de la Meuse en région Grand-Est (Ex Lorraine). Saudrupt est une commune de 201 habitants (démographie relativement stable depuis 1990, date à laquelle la commune comptait 198 habitants), située dans la vallée de la Saulx entre Bar-le-Duc et Saint-Dizier, et dépend de l'arrondissement de Bar-le-Duc, du canton d'Ancerville et de la Communauté de Communes du Pays de la Saulx et du Perthois (19 communes pour 9 940 habitants).
Les principales villes sont éloignées d'environ 12 kilomètres vers le nord pour la Préfecture de la Meuse, Bar-le-Duc, et d'environ 12 kilomètres en direction du sud-ouest pour Saint-Dizier.

Situation particulière et environnement immédiat :

Les biens étudiés se trouvent au centre de la commune, en léger retrait de l'axe principal de celle-ci, dans un secteur positionné entre la Saulx et le Canal du Moulin (Bief).
Saudrupt est un village composé de maisons rurales ; les principales activités sur le territoire de cette commune sont les activités agricoles.

Desserte routière/ferroviaire :

La desserte routière de Saudrupt est assurée par la RD 635, axe qui relie Saint-Dizier à Bar-le- Duc.
La RN 4 (Axe Paris/Nancy/Strasbourg) aménagée en voie expresse, peut être empruntée à environ 12 kilomètres au niveau de Saint-Dizier, ou à environ 8 kilomètres au niveau de La Houpette.
Autres dessertes : gare SNCF à Bar-le-Duc ou Saint-Dizier.

Appréciation : Il s'agit d'une situation rurale, peu éloignée des villes de taille moyenne de la région.

SITUATION JURIDIQUE ET OCCUPATION

Situation juridique

En l'absence de communication de tout titre de propriété, il nous a été impossible d'établir une situation juridique décrivant avec précision la date d'acquisition des parcelles, la désignation, l'origine de propriété, le mode d'acquisition…

Les biens sont détenus par la société SC PISCICOLE DE RUPT-AUX-NONAINS (selon matrice cadastrale) :

- en indivision avec Gabriel Rodolphe et Mirand Gabriel pour la parcelle AA n°252
- en tant que bailleur à construction pour les parcelles AA n°160, 161, 163, 253 (preneur : SARL GABRIEL)

Aucune servitude n'a été portée à notre connaissance. S'il s'avère qu'une servitude grève le bien expertisé, il conviendra de répercuter l'impact de celle-ci sur la valeur déterminée dans le présent dossier.

Occupation

Le site est actuellement inexploité ; il est considéré libre d'occupation dans la présente étude.

La base des Installations classées pour la Protection de l'Environnement recense un site encore en activité (SARL GABRIEL), soumis à autorisation (Rubrique 2 130) :

Adresse d'exploitation :
6 rue Bas de la Côte
55000 SAUDRUPT

Activité principale :
Etat d'activité : En cessation d'activité
Service d'inspection : DD(CS)PP
Numéro inspection : 0555.00543
Dernière inspection : 29/04/2014

Régime : Autorisation
Statut Seveso : Non Seveso
Priorité nationale : Non
IED-MTD : Non

Rubri. IC	Ali.	Date auto.	Etat d'activité	Rég.	Activité	Volume	Unité
2130	1		En fonct.	A	Pisciculture s	80	t/an

Les piscicultures d'eau douce sont essentiellement régies par l'Arrêté Ministériel du 1er avril 2008 dont voici quelques extraits :

Article 4 : L'installation est implantée :

- à au moins 100 mètres des habitations des tiers (à l'exception des logements occupés par des personnels de l'installation et des gîtes ruraux dont l'exploitant a la jouissance) ou locaux habituellement occupés par des tiers, stades ou terrains de camping agréés (à l'exception des terrains de camping à la ferme) ainsi que des zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers ;

- à au moins 3 kilomètres en amont ou en aval d'une pisciculture existante implantée sur le même cours d'eau (cette distance se mesure immédiatement en amont de la prise d'eau ou immédiatement en aval du rejet, le long de l'axe du cours d'eau) ;

- dans un rayon d'au moins 1 kilomètre d'une pisciculture située sur le même bassin versant.

Article 7 : Le fonctionnement de la pisciculture est conforme « au I de l'article L. 214-17 et » à l'article L. 214-18 du code de l'environnement, notamment pour ce qui concerne :

- la mise en place des ouvrages de prélèvement d'eau, qui ne doivent pas gêner le libre écoulement des eaux ;

- les prélèvements d'eau associés.

L'arrêté d'autorisation fixe le niveau de prélèvement autorisé et, si nécessaire, plusieurs niveaux de prélèvements adaptés aux variations saisonnières, notamment afin de respecter en permanence le maintien d'un débit minimal dans le lit du cours d'eau.

L'exploitant doit disposer d'un système ou d'une méthode, telle qu'une échelle limnimétrique, d'évaluation du débit dérivé par l'ouvrage de prise d'eau sur le cours d'eau et, le cas échéant, du débit réservé.

Dans les cours d'eau « dont la liste est établie en application du 2° du I de l'article L. 214-17 du c ode de l'environnement », toutes dispositions sont prises pour assurer la libre circulation des poissons migrateurs du cours d'eau (avalaison et dévalaison) au moyen de passes à poissons ou autres dispositifs appropriés. A cette fin, le barrage de dérivation peut être équipé d'un dispositif de franchissement alimenté par un débit d'attrait obtenu soit en utilisant une partie de l'eau prise en amont de la prise d'eau, soit en ramenant en permanence en amont de la prise d'eau une partie de l'eau sortant de la pisciculture.
La pisciculture comporte à l'amont et à l'aval une grille fixe et permanente la délimitant, empêchant la libre circulation des poissons entre l'exploitation et le cours d'eau d'implantation. La taille des mailles ou des ouvertures de la grille n'excède pas 10 millimètres. L'arrêté d'autorisation fixe les conditions d'implantation de ces grilles.
L'exploitant est tenu d'assurer le fonctionnement et l'entretien des ouvrages de prélèvement, des dispositifs garantissant dans le lit du cours d'eau le débit minimal, des dispositifs de franchissement, des dispositifs de suivi des débits ainsi que des grilles d'amont et d'aval.

Article 9 : Les bassins contenant les poissons sont conçus, nettoyés et entretenus de manière à éviter la sédimentation excessive des matières en suspension. Les boues et autres déchets sont récoltés et stockés dans une structure étanche. Lorsque les bassins de l'installation sont conçus et exploités de telle manière qu'ils puissent être vidés, nettoyés et désinfectés, ces opérations ne doivent pas avoir de conséquences nuisibles pour la vie aquatique et le biotope de la rivière.
Les ouvrages de stockage des boues sont d'une capacité suffisante, notamment pour faire face aux périodes où l'épandage est impossible. Ils sont conçus pour retenir les lixiviats générés au cours du stockage. Leur implantation, leur conception et leur exploitation minimisent les émissions d'odeurs perceptibles pour le voisinage, notamment lors des phases d'apport et de reprise des boues et évitent tout départ de boues vers le cours d'eau.

Article 10 : Le local écloserie-alevinage doit permettre une désinfection appropriée sans qu'il puisse en résulter de conséquences nuisibles pour la vie aquatique et le biotope de la rivière. Le cas échéant, les effluents sont collectés et traités avant tout rejet à la rivière.

Article 11 : Les produits de nettoyage, de désinfection, de traitement et les produits dangereux sont stockés dans des conditions propres à éviter tout déversement accidentel dans le milieu naturel et tous risques pour la sécurité et la santé des populations avoisinantes et pour la protection de l'environnement. Le sol des aires et des locaux de stockage ou de manipulation de ces produits doit être étanche et équipé de façon à pouvoir recueillir les eaux de lavage et les produits répandus accidentellement. Un seuil surélevé par rapport au niveau du sol ou tout dispositif équivalent sépare entre eux les différents locaux ou aires de stockage ou de manipulation de ces produits et les sépare de l'extérieur. Les matières recueillies sont récupérées puis recyclées, traitées ou éliminées dans des installations habilitées à les recevoir dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Article 12 : Le réseau de collecte des eaux, autres que celles sortant des bassins d'élevage et des eaux de pluies, est de type séparatif permettant d'isoler les eaux résiduaires polluées. Ces eaux sont dirigées vers le réseau collectif d'assainissement ou traitées par un dispositif d'assainissement non collectif. Les eaux de pluie provenant des toitures ne sont pas mélangées aux effluents. Elles sont collectées par une gouttière et sont soit stockées en vue d'une utilisation ultérieure, soit évacuées vers le milieu naturel sans préjudice pour l'environnement.

Les articles 14, 15 et 16 régulent le traitement des rejets des effluents ainsi que des limites autorisées, de l'épandage des boues.

Article 21 : L'exploitant doit établir et tenir à jour un dossier comportant les documents suivants :
- *le registre d'élevage tel que prévu par la réglementation en vigueur ;*
- *les plans tenus à jour, indiquant de manière précise notamment le point de prélèvement pour alimentation en eau de la pisciculture (rivière, source, forage en nappe...), le circuit d'alimentation en eau des bassins d'élevage et du local écloserie-alevinage s'il existe, les grilles amont et aval délimitant la pisciculture et le(s) point(s) de rejet(s) des effluents de la pisciculture ;*
- *les résultats des différentes analyses et mesures réalisées liées au programme de surveillance des rejets et aux méthodes d'estimation du débit dérivé ;*
- *le cahier d'épandage, le cas échéant.*

Ce dossier doit être tenu à la disposition des services d'inspection compétents.

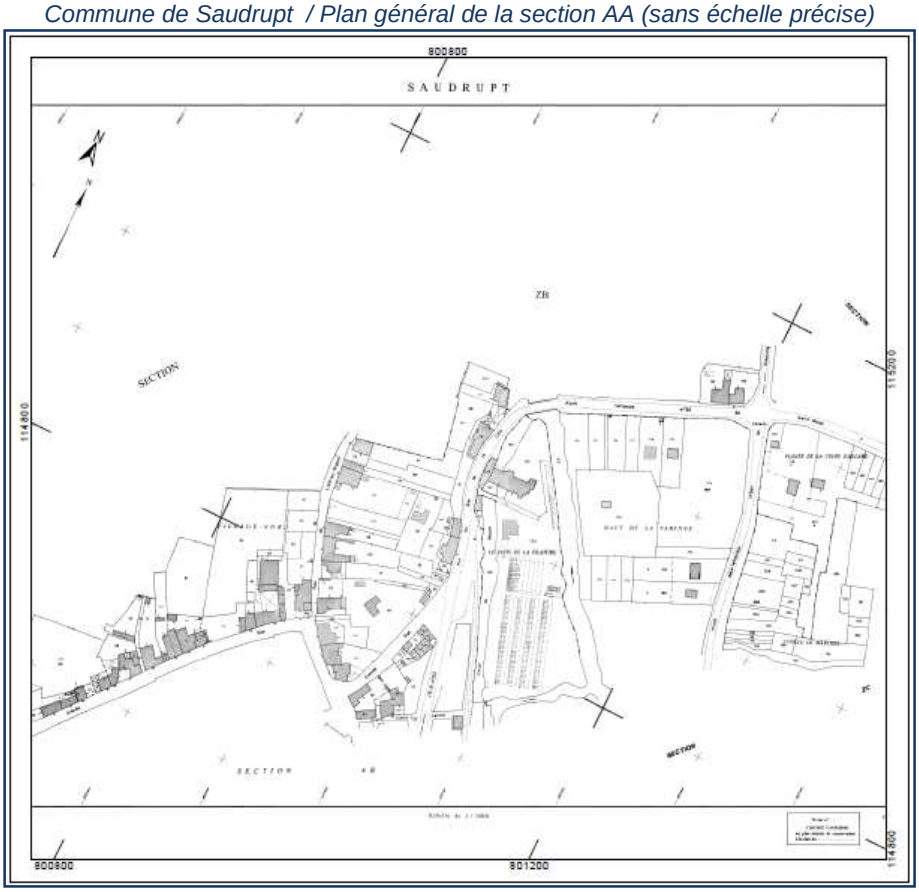
Article 22 : Lorsque les boues sont valorisées par épandage sur des terres agricoles, un cahier d'épandage est tenu à jour sous la responsabilité de l'exploitant. Ce cahier est mis à disposition de l'inspection des installations classées pendant une durée de dix ans. Il comporte les dates d'épandages, les volumes d'effluents, les quantités d'azote et de phosphore épandues, les parcelles réceptrices et la nature des cultures en précisant celles mises à disposition par des tiers et leur identité et adresse, l'identification des personnes morales ou physiques chargées des opérations d'épandage ainsi que l'ensemble des résultats d'analyses pratiquées sur les sols et les boues épandues avec les dates de prélèvements et de mesures et leur localisation.

SITUATION CADASTRALE

Cadastre de la propriété – suivant renseignements fournis par le service des impôts fonciers de BAR-LE-DUC (sous réserve) :

Cadastre de la commune de Saudrupt				
Section	**Lieuxdits**	**N°**	**Contenance**	**Nature**
AA	Le Patis de la Filature	253	13 042 m²	
AA	Le Patis de la Filature	252	270 m²	
AA	Le Patis de la Filature	163	2 051 m²	
AA	Le Patis de la Filature	160	660 m²	
AA	Le Patis de la Filature	161	114 m²	
Contenance totale			**16 137 m²**	

Commune de Saudrupt / Plan général de la section AA (sans échelle précise)



Localisation des parcelles qui sont la propriété de la SC PISCICOLE DE RUPT AUX NONAINS par lieudits (les plans sont sans échelle précise) – Les lieudits sont repérés le plan ci-dessous pour faciliter leurs localisation.



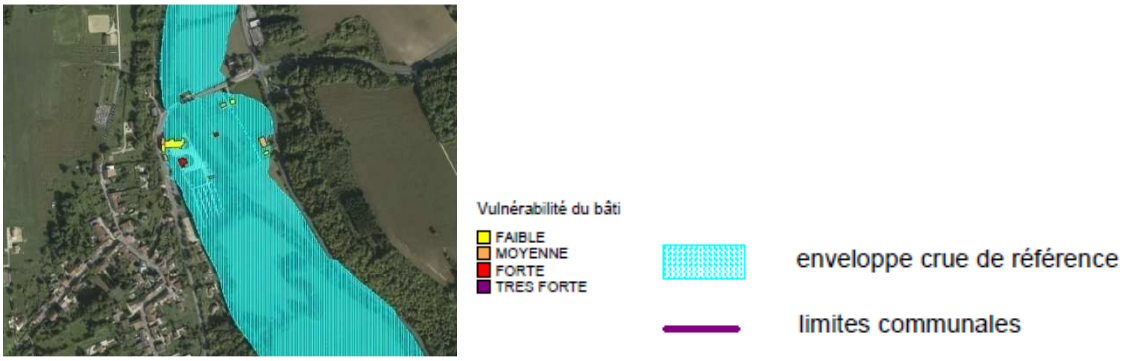
Urbanisme, plans de prévention des risques :

- <u>Absence de Plan Local d'Urbanisme sur la commune de Saudrupt</u>

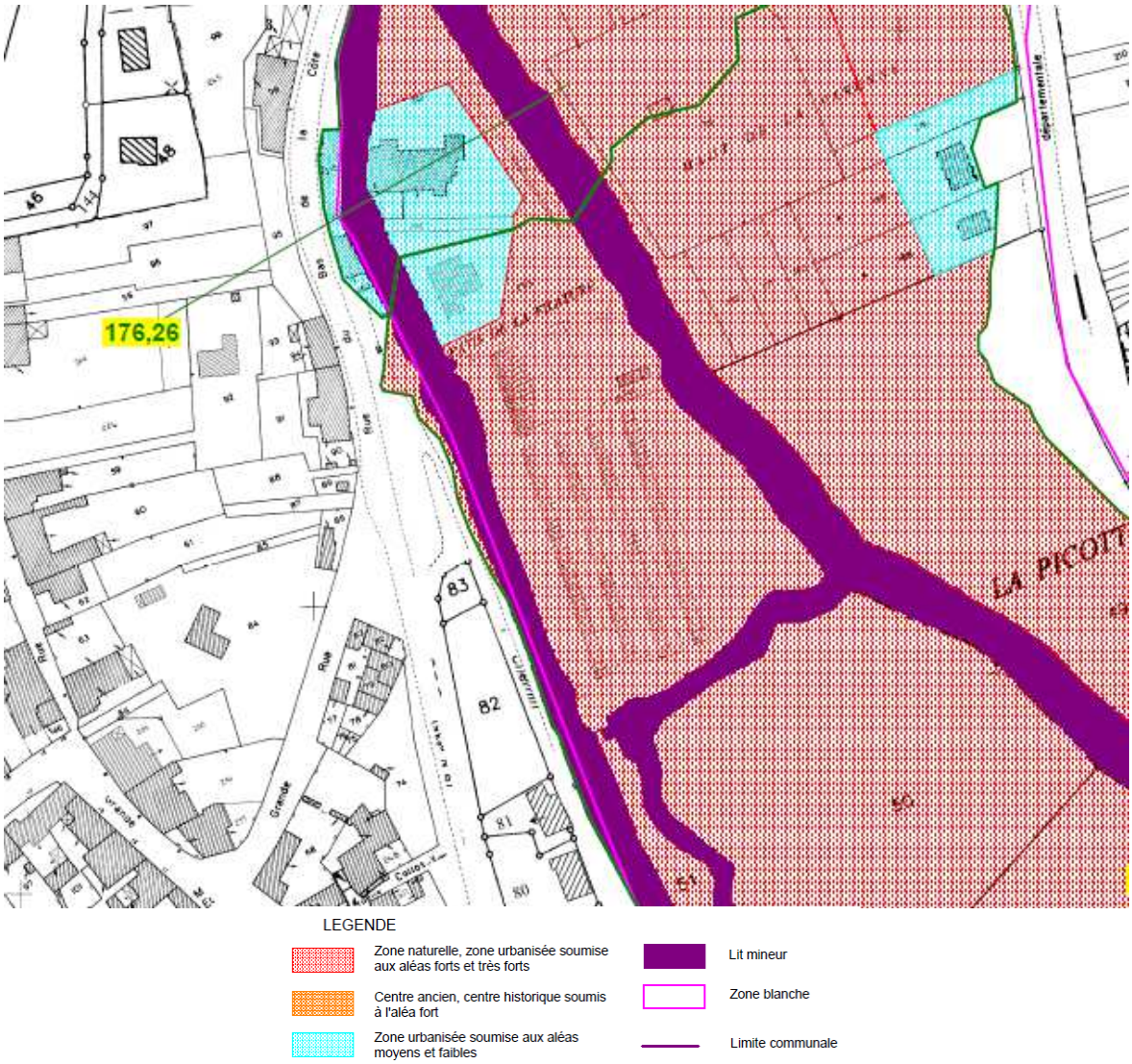
  Le Règlement National de l'Urbanisme est applicable.

  Il convient de signaler qu'un PLUi au niveau intercommunal est en cours d'élaboration.

- <u>Inondation des vallées de la Saulx et de l'Orge - plan de prévention en cours d'élaboration</u>



La pisciculture est située dans l'enveloppe crue de référence et est concernée par des aléas très forts.



<u>La zone rouge correspond :</u>

- en secteur naturel (non urbanisé), à l'enveloppe maximale de la crue centennale tout niveau d'aléa confondu.
- en secteur urbanisé, à la partie soumise aux aléas les plus forts.

Le principe général de cette zone est l'interdiction de nouvelles constructions.

Tous les projets et aménagements nouveaux sont interdits dans la zone rouge exceptés ceux explicitement listés dans la section 2 ci-après.

Sont admis, sous réserve de ne pas aggraver les risques et de limiter au maximum la gêne à l'écoulement :

• Les travaux d'entretien et de gestion courante des bâtiments existants, traitement des façades, réfections et toitures, création de fenêtre à l'étage et/ou en toiture et ouvrages hydrauliques.

• Les constructions et aménagements d'accès de sécurité extérieurs (plates-formes, voiries, escaliers, seuils, passages hors d'eau, …) permettant de desservir les bâtiments existant à la date d'approbation du présent PPRi. Pour les bâtiments destinés à recevoir du public, ces accès devront permettre l'évacuation des personnes, y compris les personnes à mobilité réduite (PMR), de façon autonome ou avec l'aide de secours.

• Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation à l'échelle de la vallée. Ce type de travaux devra préalablement faire l'objet d'une étude afin de ne pas aggraver le risque à l'amont et/ou l'aval du projet.

• Les ouvrages destinés aux stockages des eaux, les aménagements et les travaux hydrauliques destinés à améliorer l'écoulement devront impérativement réduire les risques à l'échelle du bassin hydrographique.

• Dans le cas de mises aux normes imposées par une autre réglementation les bâtiments agricoles, industriels, artisanaux et commerciaux, les ICPE, les carrières et les équipements publics seront étudiées au cas par cas après présentation d'une note technique et/ou financière fournie par le maître d'ouvrage.

• Les projets d'intérêts stratégiques, intégrant une réflexion globale de réduction de la vulnérabilité et sous réserve d'une justification par le maître d'ouvrage d'une impossibilité d'implantation alternative.

• L'implantation de postes EDF, moyenne et basse tension en veillant à ce qu'ils restent facilement accessibles en cas d'inondation sous réserve de la présentation d'une note technique indiquant l'impossibilité d'une implantation hors zone de risque.

• La reconstruction de bâtiments sinistrés à condition que le sinistre ne soit pas lié aux effets d'une crue et sous réserve de diminuer sa vulnérabilité aux inondations.

• Les constructions et installations nouvelles indispensables aux activités liées à l'eau (centrale hydroélectrique, moulin, pisciculture, etc.) sous réserve que le plancher des bâtiments soit a minima à la cote de référence du présent PPRi, en intégrant une réflexion globale de réduction de la vulnérabilité et sous réserve d'une justification par le maître d'ouvrage. Les constructions et aménagements strictement nécessaire au fonctionnement des services public et qui ne pourraient
Ne pas être implantés en d'autres lieux : pylônes, poste de transformations, station de pompage et de traitement d'eau potable.

• La construction d'installations nécessaires à l'épuration et au traitement des eaux usées (STEU), sous réserve que le système soit adapté à la zone inondable (pas de système d'infiltration, niveau supérieur des bassins situé à minima à la cote de référence, etc.) et de produire une justification technico-financière quant à l'impossibilité d'une implantation hors zone inondable.

• Les extensions des installations, constructions et aménagements divers pour les activités économiques et les services seront limitées à 20 % de l'emprise au sol existante appréciée à la date d'approbation du présent PPRi. L'extension de l'emprise au sol de la surface construite pourra prendre la forme d'un nouveau bâtiment si des contraintes trop importantes rendent difficiles l'extension des bâtiments existants.

• L'extension d'ouvrages et d'établissement sensibles présentant une vulnérabilité particulière ou contribuant à la sécurité des personnes, à la protection des biens et à la gestion de crise, à condition de ne pas augmenter la capacité d'hébergement, seront limitées à 20 % de l'emprise au sol existante appréciée à la date d'approbation du présent PPRi et intégrera la réduction de la vulnérabilité globale au risque d'inondation. L'extension de l'emprise au sol de la surface construite pourra prendre la forme d'un nouveau bâtiment si des contraintes trop importantes rendent difficiles l'extension des bâtiments existants. Il s'agit notamment :

- des constructions à usage d'hébergement, hôtels, foyers, maisons de retraite, EPHAD, maisons familiales, colonies de vacances, centre aérés.....
- des crèches, des écoles.
- des maisons de repos ou de convalescence.
- des centres de secours, caserne de pompiers, gendarmerie.
- des équipements publics9 de superstructure tendant à augmenter la population exposée au risque d'inondation.

• L'aménagement de terrains de sports et/ou de loisirs sera autorisé sous réserve que les installations soient ancrées afin de ne pas être emportées par la crue. Les vestiaires et sanitaires nécessaires aux terrains de sports existants à la date d'approbation du PPRi seront acceptés sous réserve qu'ils soient éloignés du cours d'eau.

• Les extensions de bâtiment autres que ceux à vocation économique ou de service dans la limite de 20 m² au sol.

• Les aménagements des espaces verts à conditions de ne pas entraver l'écoulement préférentiel de la crue. Le mobilier d'agrément pour les espaces publics devra être ancré au sol afin de ne pas être emporté par la crue.

• Les plantations à l'exception des résineux et des essences caractérisées par la fragilité de leur enracinement (système racinaire traçant) et sous réserve qu'ils soient espacés d'un minimum de 10 m.

• Les clôtures légères de type agricole, à quatre fils maximum, avec des poteaux espacés au minimum de 3 m sans fondation faisant saillie sur le sol naturel. Pour les clôtures destinées aux pâtures d'ovins, on admettra les « grillages à moutons » de maille carrée 10*10 cm ou rectangulaire 20*10 cm.

• Les travaux d'adaptation ou de réfection des bâtiments existants pour la mise hors d'eau des personnes, des biens ou des activités sous réserve que les surélévations, le rehaussement du premier niveau utile et l'arasement des ouvertures10 se fassent à la cote de référence sauf impossibilité technique dûment justifiée par le maître d'ouvrage.

• Les changements de destination des constructions existantes sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol bâtie, de ne pas créer de logements nouveaux et de ne pas augmenter la vulnérabilité de ce bâtiment. Les aménagements de bâtiment existants sont autorisés sous réserve de créer et d'aménager un étage refuge.

• Les places de stationnement réalisées au niveau du terrain naturel, sous réserve d'emploi de matériaux perméables à l'eau et non mobilisables en cas de crue.

• Les remblais qui seraient strictement nécessaires à la réduction de la vulnérabilité des constructions et installations autorisées ainsi que de leurs accès.

La zone bleue correspond aux secteurs urbanisés soumis aux aléas faibles et moyens.

• La zone orange correspond aux secteurs urbanisés soumis aux aléas forts. Cette zone concerne les centres anciens et/ou historiques afin de permettre des aménagements du bâti existants.

Projets interdits en zone bleue et orange : Tous les projets nouveaux sont interdits dans les zones bleue et orange exceptés ceux explicitement listés dans l'article 1 de la section 2 ci-après.

Section 2 - Projets autorisés sous conditions en zone bleue et orange

Sont admis, sous réserve de ne pas aggraver les risques et de limiter au maximum la gêne à l'écoulement :

• Les constructions nouvelles à usage d'habitation et les extensions de maisons d'habitation sous réserve que le premier plancher habitable soit placé à minima à la cote de référence. Les parties sous la cote de référence seront réputées non aménageables et non habitables et ne pourront pas être situées sous le niveau du terrain naturel.

• Les travaux d'entretien et de gestion courante des bâtiments existants, traitement des façades, réfections et toitures, création de fenêtre à l'étage et/ou en toiture et ouvrages hydrauliques.

• Les constructions et aménagements d'accès de sécurité extérieurs (plates-formes, voiries, escaliers, seuils, passages hors d'eau, …) permettant de desservir les bâtiments existant à la date d'approbation du présent PPRi. Pour les bâtiments destinés à recevoir du public, ces accès devront permettre l'évacuation des personnes, y compris les personnes à mobilité réduite (PMR) de façon autonome ou avec l'aide de secours.

• Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation à l'échelle du bief ou de la vallée. Ce type de travaux devra préalablement faire l'objet d'étude afin de ne pas aggraver le risque à l'amont et/ou à l'aval du projet.

• Les ouvrages, aménagements, travaux hydrauliques destinés à améliorer l'écoulement et le stockage des eaux. Ceux-ci devront impérativement réduire les risques à l'échelle du bassin hydrographique.

• Les activités agricoles, industrielles, artisanales et commerciales, les STEU, les ICPE, les carrières et les équipements publics seront étudiées au cas par cas après présentation d'une note technique et/ou financière fournie par le maître d'ouvrage.

• Les projets d'intérêts stratégiques, intégrant une réflexion globale de réduction de la vulnérabilité et sous réserve d'une justification par le maître d'ouvrage d'une impossibilité d'implantation alternative.

• L'implantation de postes EDF, moyenne et basse tension en veillant à ce qu'ils restent facilement accessibles en cas d'inondation sous réserve de la présentation d'une note technique indiquant l'impossibilité d'une implantation hors zone de risque.

• La reconstruction de bâtiments sinistrés sous réserve de diminuer leur vulnérabilité aux inondations.

• Les constructions et installations nouvelles indispensables aux activités liées à la voie d'eau sous réserve que le plancher des bâtiments soit à minima à la cote de référence du présent PPRi, en intégrant une réflexion globale de réduction de la vulnérabilité et sous réserve d'une justification par le maître d'ouvrage.

• Les constructions et aménagements strictement nécessaires au fonctionnement des services public et qui ne pourraient pas être implantés en d'autres lieux : pylônes, poste de transformations, station de pompage et de traitement d'eau potable.

• La construction d'installations nécessaires à l'épuration et au traitement des eaux usées (STEU), devra répondre aux exigences de l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif.

• Les extensions des installations, constructions et aménagements divers pour les activités économiques et les services seront limitées à 20 % de l'emprise au sol existante appréciée à la date d'approbation du présent PPRi. L'extension de l'emprise au sol de la surface construite pourra prendre la forme d'un nouveau bâtiment si des contraintes trop importantes rendent difficiles l'extension des bâtiments existants. Dans ce dernier cas, le plancher des bâtiments sera à minima à la cote de référence.

• L'extension d'ouvrages et d'établissement sensibles19 présentant une vulnérabilité particulière ou contribuant à la sécurité des personnes, à la protection des biens et à la gestion de crise, à condition de ne pas augmenter la capacité d'hébergement, seront limitées à 20 % de l'emprise au sol existante appréciée à la date d'approbation du présent PPRi et intégrera la réduction de la vulnérabilité globale au risque d'inondation. L'extension de l'emprise au sol de la surface construite pourra prendre la forme d'un nouveau bâtiment si des contraintes trop importantes
rendent difficiles l'extension des bâtiments existants. Dans ce dernier cas, le plancher des bâtiments sera à minima à la cote de référence. Il s'agit notamment :

- des constructions à usage d'hébergement, hôtels, foyers, maisons de retraite, EPHAD, maisons familiales, colonies de vacances, centre aérés...
- des crèches, des écoles.
- des maisons de repos ou de convalescence.
- des centres de secours, caserne de pompiers, gendarmerie.
- des équipements publics20 de superstructure tendant à augmenter la population exposée au risque d'inondation.

• L'aménagement de terrains, existants, de sports et de loisirs ainsi que les sanitaires et vestiaires qui leur sont nécessaires. Cela sous réserve que le bâtiment soit implanté dans le sens de l'écoulement et que le plancher des bâtiments soit à minima à la cote de référence.

• Les extensions de cimetière sous réserve qu'elles soient implantées dans la zone d'aléa la plus faible (cf cartes étude hydraulique disponible en mairie ou à la DDT21 de la Meuse).

• Les extensions de bâtiment autres que ceux à vocation économique ou de service dans la limite de 20 m² au sol en zone orange.

• Les aménagements des espaces verts à conditions de ne pas entraver l'écoulement préférentiel de la crue. Le mobilier d'agrément pour les espaces publics devra être ancré au sol afin de ne pas être emporté par la crue.

• Les plantations à l'exception des résineux et des essences caractérisées par la fragilité de leur enracinement (système racinaire traçant) et sous réserve qu'ils soient espacés d'un minimum de 10 m.

• La mise en place de nouvelles clôtures, le déplacement ou la reconstruction de clôtures existantes. Elles seront ajourées sur toute leur hauteur (interdit les panneaux de bois plein). Toutefois, compte tenu du caractère urbain, pour rattraper les différences de niveau et pour améliorer l'intégration des clôtures, il sera toléré la réalisation d'un soubassement de 0,20 m de hauteur maximum.

• Les travaux d'adaptation ou de réfection des bâtiments existants pour la mise hors d'eau des personnes, des biens ou des activités sous réserve que les surélévations, le rehaussement du premier niveau utile et l'arasement des ouvertures se fassent au-dessus de la cote de référence sauf impossibilité technique dûment justifiée par le maître d'ouvrage.

• Les changements de destination des constructions existantes sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol bâtie, de ne pas créer de logements nouveaux ou d'établissements sensibles sous la côte de référence et de ne pas augmenter la vulnérabilité de ce bâtiment.

• Les aménagements de bâtiment existants sont autorisés sous réserve de créer et d'aménager une pièce refuge dont le niveau de plancher sera à minima au-dessus de la cote de référence et de ne pas augmenter la vulnérabilité du bâtiment.

• Les places de stationnement réalisées au niveau du terrain naturel, sous réserve d'emploi de matériaux perméables à l'eau et non mobilisables en cas de crue.

• Les remblais qui seraient strictement nécessaires à la réduction de la vulnérabilité des constructions et installations autorisées ainsi que de leurs accès.

• Les affouillements des sols liés aux mesures compensatoires prescrites lors d'aménagements nouveaux sous réserve que ces mesures aient fait l'objet d'une étude hydraulique. Ces mesures compensatoires devront à minima maintenir les niveaux de risques présents avant l'aménagement.

• Les garages, cabanes et mobiliers de jardin, sous réserve qu'ils soient ancrés et réalisés en matériaux insensibles à l'eau.

• Les piscines enterrées sous réserve qu'elles soient solidement ancrées et qu'elles ne soient pas vidées pendant les périodes de crue débordante et de plein bord, du 1er novembre au 30 avril et que leur structure résiste aux poussées verticales lors de la montée des eaux.

• Les piscines hors-sol uniquement en zone bleue sous réserve qu'elles soient démontées pendant les périodes de crue débordante et de plein bord, du 1er novembre au 30 avril.

DESIGNATION - DESCRIPTION DU SITE

Le site consiste en une ancienne pisciculture d'eau douce, inexploitée depuis plus de deux ans suite à la liquidation judiciaire des ETS GABRIEL.

Ce type d'exploitation doit respecter l'Arrêté du 01/04/08 fixant les règles techniques auxquelles doivent satisfaire les piscicultures d'eau douce soumises à autorisation au titre du livre V du code de l'environnement (rubrique 2130 de la nomenclature des installations classées).

Le site comprend :
- Une partie boisée sur son flanc sud avec une partie en talus présentant un fort devers.
- Une partie aménagée en bassins piscicoles
- Des anciens bâtiments d'exploitation
- Des étangs qui servaient de zone de loisir (pêche à la ligne)
- Un chemin de desserte qui longe les bassins au sud du site (pouvant être emprunté depuis la RD 21 à l'ouest du site)
- Un accès aux bâtiments d'exploitation depuis la RD 21 (à l'Est du site).

- **Description/Organisation :**

Les infrastructures bâties sont composées :

o <u>De bâtiments d'exploitation dont</u> :

- Une maison d'habitation construite sur simple rez de chaussée (au nord du site), comprenant salle de bains, séjour, salle d'eau. Murs en maçonnerie enduite couverture en tuiles mécaniques, châssis bois simple vitrage.
  Prestations : cloisons et doublage en plâtre, plafonds en plâtre, sol carrelé, faïence, tapisserie.



  Un Garage et dépôt attenant : murs en maçonnerie de briques et moellons, couverture en tuiles mécaniques.



  Un bâtiment à usage de bureau : sol béton, murs en maçonnerie d'agglomérés, couverture en bac acier, fenêtre en bois avec vitrage simple.
  Prestation bureau : sol carrelé, cloisons en placo plâtre, plafonds en plâtre.



- o Des anciens bassins piscicoles :

Le site comprend des bassins piscicoles et écloserie, d'une profondeur d'environ 1,50 m :

- 7 bassins d'une longueur d'environ 26 m, bassins de retour, le tout formant une superficie approximative de 1 050 m².
- 8 Bassins (longueur d'environ 82 m) accolés 2 par 2, avec circulation entre chaque paire de bassins, d'une superficie approximative de 3 600 m².

Etat : les bassins sont à remettre en état. Les bétons sont parfois dégradés.
Les dessertes électriques sont à rétablir ou à mettre aux normes. L'ensemble des dispositifs de vannes, dégrilleurs doivent être contrôlés et rénovés.

- Seront comptés pour mémoire : les silos considérés comme du matériel.

- **Equipements/Prestations intérieures :**

  - o Branchements sur réseau électriques
  - o Chauffage par convecteurs électriques pour la maison
  - o Desserte électrique des bassins
  - o Barrage, vannes, dégrilleurs.

SURFACES

Selon informations et éléments communiqués :

Surfaces :

Etage	Désignation	Surface utile
RDC	Garage	103,00 m²
RDC	Maison	76,00 m²
RDC	Bureaux et stockage	29,00 m²
TOTAL		**208,00 m²**

ETUDE DU MARCHE

Selon l'art L.431-6 du Code de l'environnement, *« une pisciculture est, au sens du titre Ier du livre II et du titre III du livre IV, une exploitation ayant pour objet l'élevage de poissons destinés à la consommation, au repeuplement, à l'ornement, à des fins expérimentales ou scientifiques ainsi qu'à la valorisation touristique. Dans ce dernier cas, la capture du poisson à l'aide de lignes est permise dans les plans d'eau ».*

Le marché des pisciculture est relativement confidentiel et il est marqué par des autorisations qui freinent le développement de cette activité :

- Un faible développement en raison des contraintes liées à cette profession (législation ICPE, faible encouragement au niveau des politiques pour développer cette activité).
- Obtenir un « droit d'eau (dériver ou prélever de l'eau dans un cours d'eau) » (sauf en cas d'existence d'un forage ou d'une source pour alimenter la pisciculture)
- Un nombre de création très faible.

Les sites désaffectés en France sont plus nombreux que les sites exploités.

De source CIPA :

Environ 500 sites de productions sont répartis globalement sur l'ensemble du territoire français et gérés par environ 330 entreprises commerciales (recensement Agreste 2007). Mais certaines régions s'en sont fait une spécialité comme l'Aquitaine, la Bretagne et la région Nord de Calais/Picardie qui totalisent 70% de la production nationale. La France est aujourd'hui le deuxième producteur européen de truites élevées en eau douce avec près de 36 700 tonnes produites en 2015. La truite fait partie du top 5 des poissons consommés régulièrement par les Français.
La Truite arc-en-ciel représente aujourd'hui 96% de la production nationale (autres espèces élevées en France : Truite Fario, Omble de Fontaine ou Saumon de Fontaine, Omble Chevalier) dont 72% sont destinés à la consommation et 28% restants sont dédiés au repeuplement des rivières, à la pêche loisir et au négoce.
Une cinquantaine d'ateliers se sont spécialisés dans la transformation de truite et la production de produits élaborés, proposant ainsi une large gamme.

Offres en matière de pisciculture :

- Metz : Pisciculture salmonidés sur 3 ha comprenant 2 logements d'habitation, écloserie, bassins aériens et couverts, grandes dépendances ; l'ensemble alimenté par eau 1ère catégorie source gros débit capacité de production environ 60 tonnes. A céder 371 000 €

- Pisciculture salmonidés sur 7 ha comprenant belle maison d'habitation, étangs, grands bassins, dépendances ; l'ensemble alimenté par eau 1ère catégorie avec très gros débit capacité de production environ 240 tonnes. A céder : 530 000 €

- Issy l'Evêque : Pisciculture avec maison en pierres rénovée ; Cette propriété est constituée d une maison d'habitation d'environ 135 m² habitables, d'une grange de 65 m² environ et un hangar de 37 m², d'un local de pompage, 10 bassins de pisciculture de 1600 m² et 22 petits de 40 m², 1 bassin de 700 m². Autorisations d'exploitation de pisciculture à raison de 2 t/an alevins. A céder 280 000 €

- Celle-Sur-Plaine (88) : Propriété (à rafraichir) de plus de 2 hectares avec étang comprenant une maison de 280 m² avec 8 chambres, caves, véranda et grands garages. Un grand étang. Prix : 185 000 €.

- Toul (54) : Etangs vidangeables de 2,2 ha à céder 70 000 €.

- Vends dans le Grand Est un ensemble comprenant une pisciculture avec une autorisation de 30 T, écloserie, un étang de pêche, une maison d'habitation et des chambres d'hôtes. L'ensemble 650 000 €. Possibilité de vendre la pisciculture et l'étang sans la partie habitation: 300 000 € (31 818 €/ha).

- Vends salmoniculture Bio située dans le Puy-de-Dôme, commune de saint Diéry, alimentée en eau par une résurgence de la Couze Pavin, le site produit cinq tonnes de salmonidés par an. Le site comprend un élevage (800 m^3 de bassins), une maison d'habitation (240 m²), et une parcelle affectée à la pêche à la ligne et à l'accueil de la clientèle, ainsi qu'à l'atelier de transformation.
  Elevage : parcelle de 1 500 m². Surface de bassins : 1 000 m². Volume des bassins : 800 m^3. Nombre de bassins de production : 10 + 2 bassins de Stockage. Alimentation en eau : Débit moyen 50 l/seconde. Débit d'étiage : 30 l/seconde. Débit réservé : 10 % du débit moyen (arrêté préfectoral). PH= 7. Pêche à la ligne: Parcelle de 1000 mètres² comprenant deux bassins de 100 m² chacun et un atelier de transformation où est accueillie la clientèle. Maison d'habitation: Habitation sur deux niveaux, surface totale de 240 m² et grenier de 70 m². Prix : 550 000 € (Chiffre d'affaires: 55 000 – 60 000 €).

- Pisciculture dans le 71 sur 4 hectares, 10 bassins de 1500 à 2000 m² pour la production de fingerlings, de brochets, de sandres et blacks, et 8 bassins de 50 à 700 m² pour le stockage pour une activité empoissonnement d'étangs. une maison (ancien moulin) de 160 m² sur le site est à vendre avec l'exploitation. Total : 270 000 €.

- Etang vidangeable sur 2,50 ha avec abri pêche de type maisonnette isolée + 70m² (salon, cuisine, chambres...), Secteur Saint-Dizier (51) – A céder : 141 700 €.

- Etain (55) : Etang avec joli abri pêche carrelé+dépendances, clos sur 2,70 ha, plusieurs bassins aménagés, verger. A céder : 152 600 €.

Exemples de cessions de terrains de 1 à 5 ha dans le canton d'Ancerville:

2016 : 1,06 ha de bois et taillis cédés 2 366 €/ha.
2016 : 1,66 ha de terres cédé 4 369 €/ha.
2016 : 1,05 ha de bois et taillis cédés 3 813 €/ha.
2016 : 1,89 ha de bois et taillis cédés 2 996 €/ha.
2016 : 1,11 ha de bois et taillis cédés 2 710 €/ha.
2016 : 1,04 ha de bois et taillis cédés 2 885 €/ha.
2016 : 1,15 ha de bois et taillis cédés 6 000 €/ha.
2016 : 2,11 ha de bois et taillis cédés 3 218 €/ha.

Exemples de ventes de maisons :

- 2016 : 1B Rue d'Haironville à Saudrupt, maison ancienne de 93 m² sur terrain de 137 m² cédée 50 000 € soit 537 €/m² HD
- 2015 : 20B Grande Rue à Brillon-en-Barrois, maison ancienne de 73 m² sur terrain de 709 m² cédée 59 000 € soit 808 €/m² HD
- 2016 : 75 Rue de Bar-le-Duc à Brillon-en-Barrois, maison ancienne de 67 m² sur terrain de plus de 400 m² cédée 79 000 € soit 1 179 €/m² HD

ELEMENTS D'APPRECIATION

Analyse SWOT

Forces	**Faiblesses**
• Bonne accessibilité du site (Rue Bas de la Côte).	• Investissements à prévoir en cas pour rénover et mettre aux normes le site (nettoyage et rénovation des bassins, rénovations vannes et dégrilleurs, dessertes électriques). • Marché difficile pour la pisciculture avec de nombreux sites fermés.
Opportunités	**Menaces**
• Superficies foncières importantes.	• Secteur inondable. • Proximité d'habitations à moins de 100 m. Incertitude sur le maintien des autorisations d'exploiter ICPE. • Coûts de démantèlement à prévoir en cas de non reprise du site.

Liste des documents et renseignements demandés et de ceux communiqués

Nature de l'information (1)	Information demandée	Information fournie	Observations
Propriété/régime juridique :			
- Titres de propriété ou attestation	☒	☐	.
- Contrat crédit-bail immobilier	☒	☐	
- Règlement de copropriété	☒	☐	
- Compte-rendu de la dernière assemblée de copropriété	☒	☐	
- Servitudes	☒	☐	
- Justification juridique de l'affectation des locaux	☒	☐	
Cadastre/urbanisme :			
- Relevé cadastral	☒	☐	
- Plan cadastral	☒	☐	
- Certificat d'urbanisme	☒	☐	
- Autres autorisations (CDEC, activités classées etc…)	☒	☐	
Construction :			
- Permis de construire	☒	☐	
- Déclaration d'achèvement et certificat de conformité	☒	☐	
- Contentieux éventuels	☒	☐	
- Descriptif, liste des installations générales et techniques	☒	☐	
- Diagnostic de performance énergétique DPE	☒	☐	
Plans/surfaces :			
- Plans par niveau – Plan masse	☒	☐	
- Etat détaillé de surfaces par niveau et selon leur nature	☒	☐	
Situation locative :			
- Etat locatif détaillé en vigueur – derniers loyers facturés	☒	☐	
- Baux et avenants	☒	☐	
- Convention de sous-location	☒	☐	
- Etat des contentieux éventuels	☒	☐	
- Résiliation des baux : dénonciations reçues ou prévues	☒	☐	
- Etat des charges locatives de l'immeuble récupérables et non récupérables par le bailleur	☒	☐	
- Etat des taxes (impôts, taxes bureaux et autres taxes), assurances immeuble, frais de gestion, récupérables et non récupérables par le Bailleur	☒	☐	
Travaux :			
- Liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux-entretien courant et montants	☒	☐	
- Liste des travaux prévisionnels (gros travaux-entretien courant et montants	☒	☐	
Environnement/Pollution :			
- Document technique et/ou concernant l'environnement susceptible d'avoir une incidence sur la valeur :	☒	☐	
- Attestation amiante, termites, radon, plomb…	☒	☐	
- Pollution des sols	☒	☐	
Autres :			
- Coordonnées des gestionnaires et/ou personnes à contacter pour effectuer les visites	☒	☒	Monsieur GUENAS
- Bilans d'exploitation détaillés sur 3 ans. Résultats d'exploitation - Taux d'occupation - Tarifs pratiqués	☒	☐	
- Autres	☒	☐	

(1) conformément à la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière et aux recommandations communes de la C.O.B./C.N.C. de 1995 et au rapport du groupe de travail C.O.B. devenue A.M.F. publié en 2000.

PHOTOS

