

Création d'un nouveau système d'assainissement au Sud du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg

Dossier d'enquête publique unique préalable à la DUP

PIÈCE F- APPRÉCIATION SOMMAIRE DES DÉPENSES

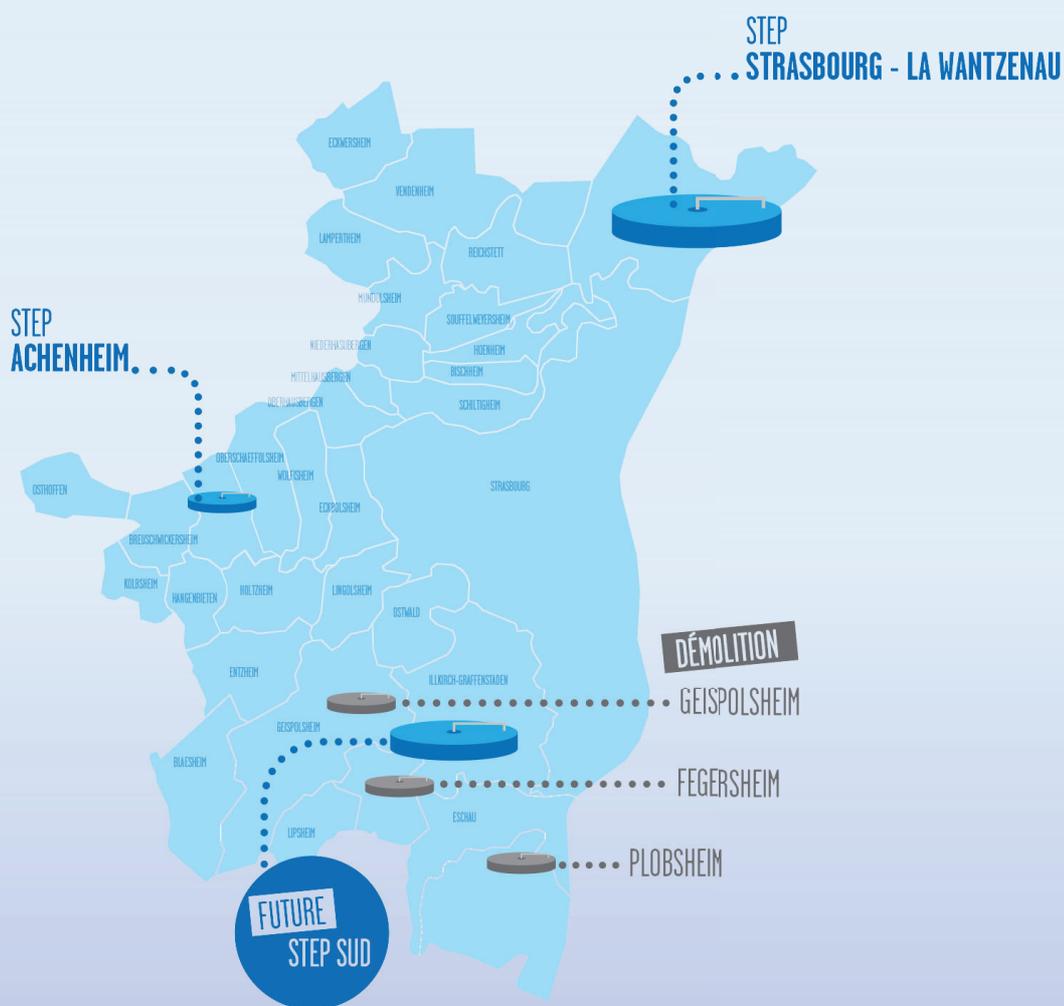


TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES

Appréciation sommaire des dépenses.....	3
I. Coûts liés à la maîtrise foncière.....	4
II. Coûts liés aux travaux.....	4
III. Coût total du projet.....	5
Annexes-Avis d'Évaluation Estimation Sommaire et Globale.....	6

Création d'un nouveau système d'assainissement au Sud du territoire de l'Eurométropole

Dossier d'enquête unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et à l'instauration d'une servitude d'utilité publique

Appréciation sommaire des dépenses

juin 2024

I. Coûts liés à la maîtrise foncière

Les acquisitions foncières auprès des différents propriétaires seront effectuées sur la base des estimations sommaires et globales rendues par le pôle d'évaluation domaniale de la Division du Domaine jointes en Annexe du document.

Le montant des indemnités susceptibles d'être allouées pour l'acquisition foncière, y compris indemnités de emploi et aléas, et indemnités d'éviction est évalué à **275 600 €HT**.

Opérations	Montant HT
Stations de pompage et conduite de transfert (hors station de pompage d'Eschau)	
Indemnités principales	91 846,00 €
Indemnités de emploi et aléas	10 000,00 €
Indemnités d'éviction	3 750,00 €
Sous-total (arrondi)	105 600,00 €
Nouvelle station d'épuration Sud et sa voie d'accès (y compris station de pompage d'Eschau)	
Indemnités principales	78 427,20 €
Indemnités accessoires dues au titre du emploi	14 500,00 €
Indemnités d'éviction	75 000,00 €
Sous-total (arrondi)	170 000,00 €
COUT TOTAL LIE AUX ACQUISITIONS FONCIERES (ARRONDI)	275 600,00 €

S'ajoutent à ces montants liés à l'acquisition des terrains, ceux liés à l'instauration de servitudes d'utilité publique pour le raccordement des communes à la future station d'épuration (hors station de pompage d'Eschau), soit **36 400 €HT** et les frais d'occupation temporaire pour la réalisation des études et diagnostics préalables ainsi que pour la réalisation des travaux, soit **82 000 €HT**.

En tenant compte de ces différents éléments, les coûts liés à la maîtrise foncière s'élèvent à 394 000 €HT.

II. Coûts liés aux travaux

Le montant des travaux liés à la construction de la nouvelle station d'épuration, à l'aménagement de sa voie d'accès, à la construction des ouvrages de transfert des eaux usées (stations de pompage et canalisations) et à la démolition des stations de prétraitement ou d'épuration existantes s'établit à **38 487 000 €HT**.

Il est réparti comme suit :

Opérations	Montant HT
Raccordement des communes sur la future station d'épuration Sud (hors SP d'Eschau)	
Études et diagnostics pré-opérationnels, contrôle et accompagnement en phase opérationnelle	400 000 €
Coûts Maîtrise d'Œuvre	313 000 €
Coûts des travaux préparatoires	455 000 €
Coûts des travaux des ouvrages de transfert (conduite et stations de pompage) entre les stations de prétraitement de Geispolsheim-Gare et de Fegersheim	3 124 000 €
Coûts des travaux des ouvrages de transfert (conduites et station de pompage) entre la station de prétraitement de Fegersheim et le franchissement de l'III	320 000 €
Coûts des deux techniques sans tranchée pour le franchissement de l'III jusqu'au site de la station d'épuration	1 230 000 €
Sous-Total	5 842 000 €

Opérations	Montant HT
Construction de la nouvelle station d'épuration et aménagement de sa voie d'accès (y compris SP d'Eschau)	
Études et diagnostics pré-opérationnels, contrôle et accompagnement en phase opérationnelle	1 700 000 €
Frais liés à la consultation des entreprises (prime, vacation jury)	500 000 €
Marché de conception - réalisation	30 075 000 €
Démolition des stations d'épuration existantes	370 000 €
Sous-Total	32 645 000 €
COÛT TOTAL LIE AUX TRAVAUX	38 487 000,00 €

Il est à noter que les marchés de travaux et de conception-réalisation intègrent le coût de certaines mesures de réduction, d'accompagnement ou de suivi, portant notamment sur :

Thématique	Mesures	Coût estimatif
Plan de respect de l'environnement	Suivi environnemental du chantier	10 000 €HT
Milieu naturel terrestre et aquatique	Suivi du respect des mesures et engagement en faveur de la biodiversité	20 000 €HT
Emissions atmosphériques	Suivi de la qualité de l'air durant le chantier	250 000 €HT
Emissions sonores	Suivi du bruit sur une semaine corrélé au registre d'entrée/sortie du site	
	Contrôle des émissions sonores des engins et équipements utilisés en extérieur	
	En cas de nuisances, contrôle des niveaux sonores au droit des habitations les plus proches	
Emissions olfactives	Inspections d'odeurs sur un programme de points prédéfinis	
	En cas de nuisances, réalisation d'une campagne de mesure des odeurs	

À noter : le coût d'exploitation du système d'assainissement sud correspondant aux ouvrages de transfert et aux ouvrages de traitement est estimé à 1 300 000 € HT/an.

III. Coût total du projet

Le coût total du projet en considérant les coûts liés à la maîtrise foncière et les coûts liés aux travaux s'élève à **38 881 000 €HT décomposés comme suit** :

Item	Coût HT
Acquisitions foncières	275 600 €
Indemnités de servitudes d'utilité publique	36 400 €
Frais d'occupation temporaire	82 000 €
Travaux	38 487 000 €
Coût total du projet	38 881 000 €

Création d'un nouveau système d'assainissement au Sud du territoire de l'Eurométropole

Dossier d'enquête unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et à l'instauration d'une servitude d'utilité publique

Annexes-Avis d'Évaluation Estimation Sommaire et Globale

juin 2024

Direction Générale des Finances Publiques
**Direction régionale des Finances Publiques du Grand-
Est et du département du Bas-Rhin**

Le 17/07/2024

Pôle pilotage des missions et animation du réseau
Division du Domaine - Pôle d'évaluation domaniale
4 Place de la République CS 51002
67070 STRASBOURG Cedex
Téléphone : 03 88 10 35 00
Courriel : [drfip67.pole-
evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:drfip67.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Le Directeur régional des Finances publiques de la région
Grand Est et du département du Bas-Rhin

à

GEOFIT EXPERT

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : [REDACTED]
Téléphone : [REDACTED]
Courriel : [REDACTED]
Réf. DS : 18669764
Réf OSE : 2024-67131-48922

AVIS D'ÉVALUATION
ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE
ANNULE ET REMPLACE L'AVIS-RAPPORT DU 08/07/2024

Désignation des biens : Diverses emprises relative à la réalisation d'installation des conduites menant à la future station d'épuration Sud du ban d'ESCHAU.

DÉPENSE PRÉVISIONNELLE : 57 618,52 arrondie à **57 650 € HT.**

Ce montant se décompose comme suit :

- **40 668 €** au titre des indemnités principales,
- **7 347,52 €** concernant les indemnités accessoires dues au titre du emploi
- **9 603 €** au titre de la marge et des aléas

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. À ce stade de la procédure, les biens n'ont pas fait l'objet d'un examen approfondi et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque emprise.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

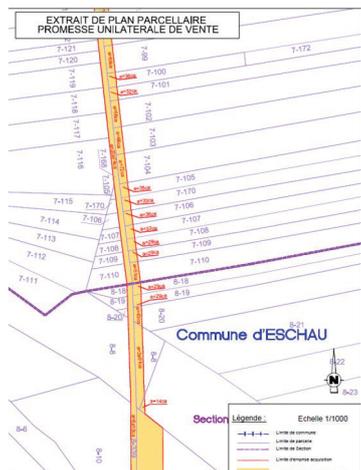
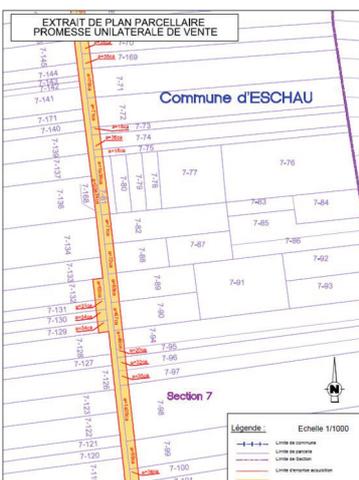
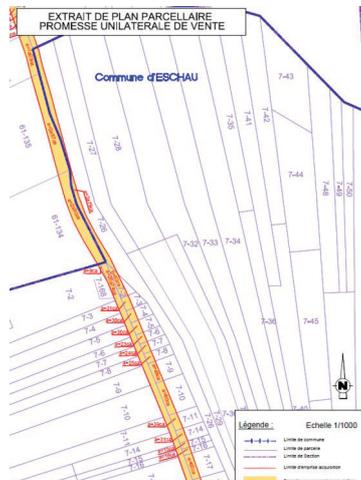
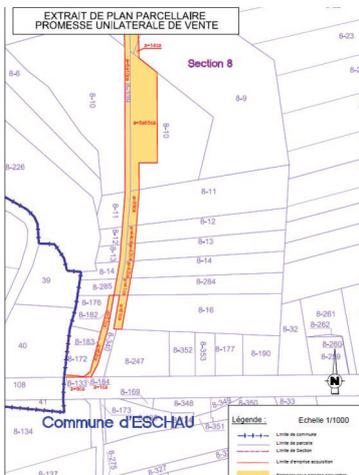
Le pont Pierre Pflimlin reliant Eschau à Altenheim (Allemagne) en peu de temps, la liaison directe autoroutière à l'aéroport d'Entzheim, la rocade sud, le canal du Rhône au Rhin, la piste cyclable, les services de mobilité urbaine et interurbaine lui confèrent une situation de choix.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre de ESCHAU.

Tableau en annexe ci-dessous

4.4. Descriptif



L'emprise se situe sur le ban d'Eschau depuis la rue du Général de Gaulle à Eschau, en transformant l'actuel chemin agricole en voirie poids lourds.

Cette zone d'aménagement en zone UAA/A1 est à prélever sur les parcelles à détacher des parcelles-mères référencées en annexe. Elle comprend 49 parcelles appartenant comme suit :

- 47 parcelles à des particuliers
- 2 à la commune d'Eschau.

Les parcelles sont en état de terre dont une partie est exploitée.

Les parcelles cadastrées section 8 N° 133, 182,183 et 184 sont situées en zone urbaine.

La parcelle section 8 N° 182 fait partie d'une unité foncière plus grande surbâtie d'une maison d'habitation.

Les parcelles section 8 N° 133, 183 et 184 appartiennent au même propriétaire. Elles sont inscrites au livre foncier au nom de [REDACTED]. Elles forment une unité foncière.

Le consultant a précisé que l'étude prospective a été menée en 2019 sur 13 sites d'implantation potentiels. Suite à une première analyse, 6 sites considérés comme envisageable ont fait l'objet d'une phase d'analyse approfondie pour finalement n'en retenir que deux à Illkirch ou Fegersheim.

Finalement, le site d'Illkirch a été retenu, car il présentait comme principaux avantages d'être éloigné des riverains, sans enjeux écologiques particuliers et de ne pas être classé en zone inondable.

Initialement, l'accès au site était envisagé depuis la RD 222 en passant à proximité du site des Hertenmatten géré par le conservatoire des Sites Alsaciens. Afin d'éviter ce site protégé, l'accès est finalement envisagé depuis la Rue du Général de Gaulle (RD221) suivant le tracé d'un chemin agricole existant qui sera transformé en voirie PL. Un diagnostic écologique plus précis a par ailleurs permis de confirmer la compatibilité du projet avec les enjeux écologiques faibles du site étudié.

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Nom des propriétaires : Divers propriétaires

Situation d'occupation : en partie loué pour les terres agricoles.

6 - URBANISME

Les parcelles cadastrées section 8 N° 133, 182, 183 et 184 sont situées en **zone UAA2** du PLUI de l'Eurométropole, dont la dernière modification a été approuvée le 25 juin 2021.

La zone UAA est une zone urbaine à vocation mixte (habitat, commerces, services, activités diverses, d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif). Elle identifie les tissus anciens villageois traditionnels.

Qualification du terrain :

La parcelle a la qualification de terrain à bâtir au sens de l'article L322-3 du Code de l'expropriation car située dans une zone déclarée constructible en l'état actuel du PLUI applicable et desservie par les réseaux.

La zone A1 est une zone agricole dont les secteurs sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Qualification des terrains :

Les parcelles n'ont pas la qualification de terrain à bâtir, au sens de l'article L 322-3 du code de l'expropriation, car elles ne sont pas desservies par les voies et réseaux divers (VRD). Elles ont un usage effectif de terre agricole ou naturelle.

La modification N°4 approuvée en date du 31 mai 2024 n'est pas opposable à ce jour. Elle ne modifie pas le zonage des emprises concernées par le projet.

7 - Date de référence

Conformément à l'article L 322-2 du code de l'Expropriation, seul est pris en considération l'usage effectif des immeubles et droits réels immobiliers, un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP).

Lorsqu'il s'agit de l'expropriation d'un terrain compris dans un emplacement réservé prévu au plan local d'urbanisme, le terrain est considéré, pour son évaluation, comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé. La date de référence applicable est alors celle à laquelle est devenu opposable le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan local d'urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé l'emplacement réservé.

Il est tenu compte des servitudes et des restrictions administratives affectant de façon permanente l'utilisation ou l'exploitation des biens à la date correspondante pour chacun des cas prévus au deuxième alinéa, sauf si leur institution révèle, de la part de l'expropriant, une intention dolosive.

Quelle que soit la nature des biens, il ne peut être tenu compte, même lorsqu'ils sont constatés par des actes de vente, des changements de valeur subis depuis cette date de référence, s'ils ont été provoqués par l'annonce des travaux ou opérations dont la déclaration d'utilité publique est demandée, par la perspective de modifications des règles d'utilisation des sols ou par la réalisation dans les trois années précédant l'enquête publique de travaux publics dans l'agglomération où est situé l'immeuble. »

8 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

9 - ÉTUDE DE MARCHÉ

9.1. Études de marché de la zone U

L'étude a porté sur des cessions de parcelles situées en zone U du ban communal d'Eschau.

Les critères de recherche sont basés sur le type de zonage et présentent des caractères différents en fonction de l'état des terrains et de leur situation géographique.

9.1.1 Sources et critères de recherche – Termes de référence

DATE	QUARTIER	SECT.	N° PLAN	N°	RUE OU LIEU-DIT	SURFACE (ARE)	PRIX €	PRIX €/ARE	ZONAGE
21/04/21	ESCHAU	10	301/25-308/22		rue du Général de Gaulle	16,80	780 000 €	46 429 €	UAA2-301 UCAS/UAA2-308
03/12/21	ESCHAU	13	207/9-205/9		rue de la Brigade d alsace lorraine	9,03	230 000 €	25 471 €	UCA5- IIAU
14/04/22	ESCHAU	2	41		Village	7,26	80 000 €	11 019 €	UCA5
14/04/22	ESCHAU	2	258/43-260/43-262/44		rue de la place des fetes	4,00	160 000 €	40 000 €	UCA5
22/04/22	ESCHAU	2	257/43-259/43-261/44		rue de la place des fetes	5,18	197 000 €	38 031 €	UCA5
26/04/22	ESCHAU	2	248/41-253/42		Village	3,11	110 000 €	35 370 €	UCA5
05/05/22	ESCHAU	2	230/63	2	a rue de la tuilerie	5,45	256 150 €	47 000 €	UCA5
13/05/22	ESCHAU	10	320/4-322/1		rue du Collège-rue des Merles	4,10	200 000 €	48 780 €	UAA2
30/06/22	ESCHAU	2	247/41-252/42		Village – rue de la place des fetes	3,00	114 000 €	38 000 €	UCA5
18/07/22	ESCHAU	2	263/44		rue de la Place des fetes	0,35	8 000 €	22 857 €	UCA5
01/09/22	ESCHAU	3	65/14		rue de la Première Division Blindée	11,93	300 000 €	25 147 €	UCA5 (36%)-UAA1 (64%)
10/10/22	ESCHAU	29	193/14		rue des Sports	24,03	576 720 €	24 000 €	UCB2
14/10/22	ESCHAU	2	244/41-249/42		rue de la place des fetes	4,13	180 000 €	43 584 €	UCA5
27/10/23	ESCHAU	31	515/4		rue de la Marseillaise	5,53	237 000 €	42 857 €	UCA5
13/12/23	ESCHAU	2	231/63	2a	rue de la Tuilerie	5,87	178 333 €	30 380 €	UCA5
							Moyenne	34 595 €	
							Médiane	38 000 €	

Les prix sont compris dans une large fourchette entre 11 019 € HT/are et 48 780 € HT/are.

La moyenne et la médiane sont à respectivement à 34 595 € HT/are et 38 000 € HT/are.

9.1.2 Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Les termes anciens ont été écartés.

Les termes répertoriés dans le tableau correspondent à des terrains à bâtir de contenance comprise entre 035 ares et 24,03 ares. Le prix des terrains est fonction de leur emplacement et du zonage.

Ainsi, l'acte du 13/05/2022 se rapporte à la vente d'une parcelle de 4,10 ares au prix de 48 780 € HT/are, valeur la plus haute du marché. Ce prix démontre la progression à la hausse du marché des terrains à bâtir destiné à recevoir la construction de maison individuelle, de plus en plus rare, dans un contexte où les personnes souhaitent posséder un petit coin de verdure sans les contraintes des immeubles collectifs, quand ils en ont la possibilité financière.

Les biens ont été précédemment évalués sous avis n° 2022-67218-29038 en date du 20/05/2022 au prix de 31 000 € HT/are .

Toutefois, au regard de l'évolution du marché sur les années 2022 à 2023, la valeur est fixée à 35 000 € HT/are , valeur comprise entre la moyenne et la médiane du tableau.

La parcelle section 8 N° 182 fait partie d'une unité foncière sur bâtie d'une maison d'habitation. Dès lors un abattement pour encombrement de 20 % est pratiquée, soit :

$$35\,000\ \text{€ HT/are} \times 80\ \% = 28\,000\ \text{€ HT/are}$$

Les parcelles section 8 N° 133,183 et 184 forment une unité foncière qui bordent la parcelle section 8 N°172. Elles sont considérées comme inconstructible en raison de leur taille et de leur configuration longitudinale étroite. Et devraient subir un abattement de 50 %.

Toutefois, lors de l'estimation précédente et en absence d'élément sur la succession en cours, elle ont été estimées à 24 000 € HT/are. Or, des négociations ont été menées sur cette base entre le consultant et les actuels propriétaires.

Par conséquent, compte tenu de ce qui précède et au regard de l'enjeu des négociations en cours, la valeur vénale est maintenue à 24 000 € HT/are soit :

$$(0,01 \text{ are} + 0,09 \text{ are} + 0,51 \text{ are}) \times 24\,000 \text{ € HT/are} = \mathbf{14\,640 \text{ € HT}}$$

9.2 Études de marché de la zone A1

La recherche des termes est basée sur des actes notariés de cessions de terres agricoles ou naturelles du ban communal d'Eschau.

9.2.1 Sources et critères de recherche – Termes de référence

DATE	QUARTIER	SECT.	N° PLAN	RUE OU LIEU-DIT	SURFACE (ARE)	PRIX €	PRIX €/ARE	ZONAGE
05/01/22	ESCHAU	41	22	Mittelsand	10,24	1 839 €	180 €	A1
21/01/22	ESCHAU	26	96	Mittelgewann	10,05	603 €	60 €	A1
29/06/22	ESCHAU	51	171	Gementeil	13,76	825 €	60 €	A1
27/09/22	ESCHAU	19	28	lutzelau	4,8	1 240 €	258 €	N1
27/09/22	ESCHAU	19	20	lutzelau	10,58	529 €	50 €	N1
30/09/22	ESCHAU	43	186	gemeinteil	33,23	1 994 €	60 €	A1
11/10/22	ESCHAU	52	30-31	kindau	58,65	3 519 €	60 €	A1
09/11/22	ESCHAU	21	63	oben am wegel	12,75	1 050 €	82 €	A6
09/12/22	ESCHAU	23	51	matt bei dem gemeindereid	5,06	253 €	50 €	N1
25/02/23	ESCHAU	21	171	Murschau	28,76	3 739 €	130 €	N1
18/04/23	ESCHAU	43	218	Gemeinteil	20,27	1 014 €	50 €	A1
09/08/23	ESCHAU	8	333/111	hagelswoerth	14,35	933 €	65 €	A1
29/09/23	ESCHAU	12	214/55	Oben am heckelnussbaum	1,71	200 €	117 €	A1
09/11/23	ESCHAU	47	20	rissendel	10,26	513 €	50 €	A1
07/12/23	ESCHAU	5	10	schlangenlarhe	16,04	1 000 €	62 €	A1
22/12/23	ESCHAU	41	120	mittelsand	18,91	946 €	50 €	A1
22/12/23	ESCHAU	25	48-49-53-99-100-102-103-104-105-106-107-108-109	auf dem loeb-oben am birnbaum	199,19	15 935 €	80 €	A1-A6
25/01/24	ESCHAU	23	50	Matt bei dem gemeinderied	13,29	1 063 €	80 €	N1
						Moyenne	86 €	
						Médiane	61 €	

Les prix sont compris entre 50 € HT/are et 258 € HT/are.

La moyenne et la médiane sont respectivement à 86 € HT/are et 61 € HT/are.

9.2.2 Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Les termes anciens n'ont pas été retenus.

Les deux derniers actes du tableau concernent les ventes les plus récentes. Le prix de vente à l'are est de 80 € HT. Aucune vente n'a été réalisée dans le périmètre de la section 7 du ban d'Eschau.

Ces valeurs sont recoupées par la décision du 25 juillet 2023 portant sur la fixation de la valeur vénale moyenne des terres agricoles en 2022 paru au journal officiel du 3 août 2023.

Le barème indicatif des terres agricoles établit ainsi, pour le département du Bas-Rhin et plus particulièrement en fonction de la région agricole déterminée « Ried » pour Eschau :

TERRES LABOURABLES ou PRAIRIES NATURELLES LIBRES d'au moins 70 ares			
	Dominante	Minimum	Maximum
Plaine du Rhin	79,2	30	157,3
Ried	64,7	17,5	210,2
Région Sous-Vosgienne	56	25	120
Plateau lorrain Nord	39,4	24,5	136,2
Montagne Vosgienne	40	22,3	92,4

Le Pôle d'évaluation domaniale qui n'a pas la connaissance fine des terres agricoles, détermine un prix à l'are par zonage en fonction du marché local obtenu par une comparaison des termes notariés sur une période donnée.

À noter que certaines parcelles bénéficient de situation privilégiée au regard de leur emplacement géographique en limite de zone urbaine. Cette situation est reconnue par la jurisprudence dans le cadre des expropriations sur demande des expropriés. Dans ce cas, en phase judiciaire, le juge de l'expropriation retient la valeur maximum du barème agricole soit **210 € HT/are**.

Toutefois, au cas présent, un premier avis, sous N° 2022-67218-29038, daté du 20 mai 2024 a déterminé une valeur vénale à l'are de 80 € HT en fonction du marché fondé sur des extraits d'actes notariés des années 2019-2021 et établissant un traitement uniforme des parcelles situées sur les bans communaux d'Eschau et Illkirch-Graffenstaden. Aussi, la valeur vénale est reconduite à **80 € HT/are**, afin de permettre de négocier des accords amiables.

10 – Estimation prévisionnelle de la dépense

● **Au titre de l'indemnité principale : 40 668 € HT**

● **Au titre des indemnités accessoires:**

→ **Indemnité de emploi :**

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 % jusqu'à 5 000 € du montant de la valeur vénale
- 15 % de 5 000 à 15 000 €
- 10 % pour le surplus
- 5 % pour les collectivités (taux réduit)

Par application du barème précédent, l'indemnité de emploi est arrêtée à : 7 347,52 €

● → **Indemnité pour éviction agricole :**

La convention agricole du 26 janvier 2023 signée entre la Chambre d'agriculture d'Alsace et la Direction régionale du Grand Est et du département du Bas-Rhin précise les indemnités applicables aux départements du Bas-Rhin et du Haut-Rhin. Elle est jointe en annexe.

Indemnité pour perte de fumures et arrières fumures (5 ans pour Eschau – ville de l'Eurométropole de Strasbourg) :

- 6,86 € pour les terres et parcs ;
- 5,71 € pour les prés.

→ **Marge et aléas divers (en pourcentage de l'indemnité totale de dépossession)**

Il permet de prendre en compte les incertitudes liées au montant des indemnités à verser in fine, notamment éviction et accessoires (déménagement, réquisition totale, dépréciation du surplus, etc...). Il est souvent compris dans une fourchette de 10 à 15 %, (exceptionnellement 20 % sur des opérations longues et potentiellement conflictuelles, voire au-delà si des indemnités d'éviction doivent y être intégrées).

Compte tenu du présent projet, la marge aléatoire est fixée à 20 %, ce qui représente un montant égal à **9 603 € après arrondie**.

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

Pour la suite de la procédure d'expropriation il est précisé que pour le conseil d'État, il résulte de l'article R.132-23 du code de l'expropriation et de l'article 7 du décret du 4 janvier 1955 (aujourd'hui les articles R. 132-1 à R. 132-3 du code de l'expropriation) que lorsqu'un arrêté de cessibilité déclare cessibles des parties de parcelles, ce qui implique de modifier les limites des terrains concernés, **un document d'arpentage doit être préalablement réalisé**. L'objectif est que l'arrêté de cessibilité désigne les parcelles concernées conformément à leur numérotation issue de ce document.

L'obtention du document d'arpentage ne doit donc pas être oubliée, sous peine de fragiliser l'ensemble de la procédure d'expropriation.

11 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

12 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte 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.

13 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,



Inspectrice des Finances publiques

Annexe

COMMUNE D'ESCHAU													
Adresse précise du bien à évaluer	Références cadastrales	Numéro(s) de lot(s) (n° terrier)	Surface parcelle-mère	Surface à détacher	Identité des propriétaires du bien (y compris propriétaires éventuels dans l'attente de l'enquête parcellaire)	Zonage PLU	Adresse précise du bien à évaluer	Références cadastrales	Numéro(s) de lot(s) (n° terrier)	Surface parcelle-mère	Surface à détacher	Identité des propriétaires du bien (y compris propriétaires éventuels dans l'attente de l'enquête parcellaire)	Zonage PLU
CHEMIN RURAL	7-168	2	20,74	20,74	[REDACTED]	A1	IM FISCHGIES SEN	7-14	9	4,99	0,31	[REDACTED]	A1
CHEMIN RURAL	8-339	2	6,1	6,1	[REDACTED]	A1	IM FISCHGIES SEN	7-16	10	2,49	0,16	[REDACTED]	A1
IM FISCHGIES SEN	7-2	3	19,97	0,72	[REDACTED]	A1	IM FISCHGIES SEN	7-17	11	19,63	0,6	[REDACTED]	A1
IM FISCHGIES SEN	7-26	3	26,17	2,79	[REDACTED]	A1	IM FISCHGIES SEN	7-18	12	20,77	0,65	[REDACTED]	A1
GROSSE KLOSTERW ALDMATTE N	7-98	3	43,66	1,35	[REDACTED]	A1	GROSSE KLOSTERW ALDMATTE N	7-67	12	14,92	0,48	[REDACTED]	A1
IM FISCHGIES SEN	7-3	4	10,23	0,31	[REDACTED]	A1	IM FISCHGIES SEN	7-19	13	19,69	1,52	[REDACTED]	A1
IM FISCHGIES SEN	7-4	5	10,02	0,3	[REDACTED]	A1	IM FISCHGIES SEN	7-20	14	20,26	1,55	[REDACTED]	A1
IM FISCHGIES SEN	7-5	5	10,14	0,3	[REDACTED]	A1	IM FISCHGIES SEN	7-21	15	25,36	0,98	[REDACTED]	A1
IM FISCHGIES SEN	7-6	6	7,96	0,23	[REDACTED]	A1	IM FISCHGIES SEN	7-23	16	30,42	0,88	[REDACTED]	A1
IM FISCHGIES SEN	7-7	6	8,28	0,24	[REDACTED]	A1	IM FISCHGIES SEN	7-25	17	19,09	0,97	[REDACTED]	A1
IM FISCHGIES SEN	7-8	6	8,22	0,25	[REDACTED]	A1	GROSSE KLOSTERW ALDMATTE N	7-61	18	14,43	0,45	[REDACTED]	A1
IM FISCHGIES SEN	7-10	6	27,16	0,8	[REDACTED]	A1	GROSSE KLOSTERW ALDMATTE N	7-69	19	14,73	0,47	[REDACTED]	A1
IM FISCHGIES SEN	7-15	6	2,45	0,15	[REDACTED]	A1	GROSSE KLOSTERW ALDMATTE N	7-70	20	10,79	0,35	[REDACTED]	A1
IM FISCHGIES SEN	7-9	7	16,06	0,48	[REDACTED]	A1	GROSSE KLOSTERW ALDMATTE N	7-71	21	21,49	0,7	[REDACTED]	A1
IM FISCHGIES SEN	7-11	8	13,45	0,39	[REDACTED]	A1	GROSSE KLOSTERW ALDMATTE N	7-73	22	5,46	0,18	[REDACTED]	A1

Adresse précise du bien à évaluer	Références cadastrales	Numéro(s) de lot(s) (n° terrier)	Surface parcelle-mère	Surface à détacher	Identité des propriétaires du bien (y compris propriétaires éventuels dans l'attente de l'enquête parcelaire)	Zonage PLU	Adresse précise du bien à évaluer	Références cadastrales	Numéro(s) de lot(s) (n° terrier)	Surface parcelle-mère	Surface à détacher	Identité des propriétaires du bien (y compris propriétaires éventuels dans l'attente de l'enquête parcelaire)
GROSSE KLOSTERW ALDMATTE N	7-74	22	10,89	0,36		A1	GROSSE KLOSTERW ALDMATTE N	8-18	31	10,96	0,29	
GROSSE KLOSTERW ALDMATTE N	7-81	22	2,66	1,39		A1	GROSSE KLOSTERW ALDMATTE N	8-19	32	10,97	0,29	
GROSSE KLOSTERW ALDMATTE N	7-103	23	22,8	0,66		A1	GROSSE KLOSTERW ALDMATTE N	8-20	33	23,97	0,43	
GROSSE KLOSTERW ALDMATTE N	7-89	24	7,3	0,69		A1	RUE DU GEN DE GAULLE	8-133	34	0,09	0,09	
GROSSE KLOSTERW ALDMATTE N	7-97	25	11,05	0,35		A1	GROSSE KLOSTERW ALDMATTE N	8-183	34	0,82	0,82	
GROSSE KLOSTERW ALDMATTE N	7-99	26	21,7	0,68		A1	GROSSE KLOSTERW ALDMATTE N	8-184	34	0,01	0,01	
GROSSE KLOSTERW ALDMATTE N	7-102	27	21,37	0,66		A1	GROSSE KLOSTERW ALDMATTE N	8-182	35	0,51	0,51	
GROSSE KLOSTERW ALDMATTE N	7-109	28	13,08	0,29		A1	GROSSE KLOSTERW ALDMATTE N	8-284	36	9,07	0,41	
GROSSE KLOSTERW ALDMATTE N	8-13	29	10,29	0,42		A1	GROSSE KLOSTERW ALDMATTE N	7-88	85	5,38	0,72	
GROSSE KLOSTERW ALDMATTE N	8-16	30	18,64	0,81		A1						

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.

Direction Générale des Finances Publiques
**Direction régionale des Finances Publiques du Grand-
Est et du département du Bas-Rhin**

Le 27/06/2024

Pôle pilotage des missions et animation du réseau
Division du Domaine - Pôle d'évaluation domaniale
4 Place de la République CS 51002
67070 STRASBOURG Cedex
Téléphone : 03 88 10 35 00
Courriel : [drfip67.pole-
evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:drfip67.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Le Directeur régional des Finances publiques de la région
Grand Est et du département du Bas-Rhin

à

GEOFIT EXPERT

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : [REDACTED]
Téléphone : [REDACTED]
Courriel : [REDACTED]
Réf. DS : 18418208
Réf OSE : 2024-67137-47158

AVIS D'ÉVALUATION
ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE

Désignation des biens : Diverses emprises relative à la réalisation d'installation des conduites menant à la future station d'épuration Sud.

DÉPENSE PRÉVISIONNELLE :

173 363,65 € HT arrondie à **175 000 € HT**.

Ce montant se décompose comme suit :

- **139 394 € HT** au titre des indemnités principales,
- **11 356,95 € HT** concernant les indemnités accessoires dues au titre du emploi
- **22 612,70 € HT** au titre de la marge et des aléas

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. À ce stade de la procédure, les biens n'ont pas fait l'objet d'un examen approfondi et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque emprise.

1 - CONSULTANT

Consultant : GEOFIT EXPERT

Affaire suivie par : [REDACTED]

2 - DATES

de consultation :	21/06/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	21/06/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	Estimation sommaire et globale préalable à l'ouverture d'une procédure de DUP

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet

Dans le cadre du projet de création d'un système d'assainissement sud, GEOFIT sollicite pour le compte de l'Eurométropole de Strasbourg une Estimation Sommaire et Globale (ESG) portant sur les emprises à acquérir pour la réalisation de l'opération à Fegersheim.

Cette demande d'évaluation complémentaire est formulée suite à l'élargissement du périmètre du projet d'acquisition de foncier (et à déclarer d'utilité publique) sur le ban communal de Fegersheim (ESG initial du 31/05/2022).

4 - DESCRIPTION DU BIEN

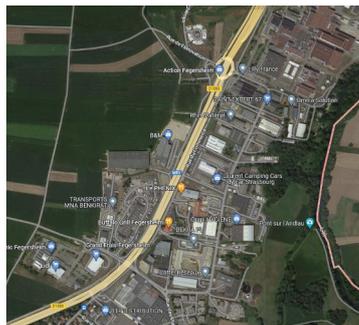
4.1. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre de FEGERSEIM.

COMMUNE DE FEGERSEIM							
SECTION	PARCELLE	SURFACE/are	SURFACE A DETACHER/are	Zonage PLU	Emplacement Réservé	Nature Propriétaire	Propriétaire
19	74	31,16	5,26	N1	FEG5	terre	[REDACTED]
19	75	25,15	4,79	N1		pré	[REDACTED]
20	48	3,91	3,91	Uxb2		TAB	[REDACTED]
20	49	1,57	1,57	Uxb2		pré	[REDACTED]
20	50	2,64	2,64	Uxb2		pré	[REDACTED]
20	51	1,92	1,92	Uxb2		pré	[REDACTED]
20	572	24,52	6,07	Uxb2	FEG7 et 8	chemin rural	[REDACTED]
20	352	1,28	1,28	Uxb2		sol	[REDACTED]
20	354	1,50	1,50	Uxb2		pré	[REDACTED]
20	366	2,29	2,29	Uxb2		pré	[REDACTED]
TOTAL		95,94	31,23				

1 Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4.2. Descriptif - Situation particulière (environnement, accessibilité, voirie et réseau)



L'emprise à détacher des parcelles-mères citées dans l'annexe 1 est d'une contenance de 31,23 ares à détacher de diverses parcelles installées dans la zone d'activité de Fegersheim.

Elle est située entre la rue de l'industrie et l'III.

Les parcelles forment un linéaire. Elles correspondent à des terrains d'activité, terrains agricoles ou naturelles en fonction de leur emplacement géographique.

La parcelle cadastrée section 19 N° 75 présente une situation privilégiée, car elle est limitrophe de la zone urbaine UX.

La parcelle section 19 N° 74 est impactée par un emplacement réservé FEG 5 se rapportant à la création d'une liaison piétons-cycles le long de l'III rejoignant la zone d'activité y compris une passerelle.

La parcelle section 20 N° 121 est impactée par un emplacement réservé FEG 8 concernant la création de voirie dans le prolongement de la rue de l'Industrie se terminant par une place de retournement au Nord de la station d'épuration.

Le consultant a remis le tableau parcellaire et le plan linéaire des emprises.

5 – SITUATION JURIDIQUE 21/10/2022

5.1. Propriété de l'immeuble

Nom des propriétaires : Divers propriétaires

Situation d'occupation : non communiquées

6 - URBANISME

Les parcelles cadastrées section 20 N° 48, 49, 50, 51, 121, 352, 354 et 366 sont situées en **zone UX** du PLUI de l'Eurométropole, dont la dernière modification a été approuvée le 25 juin 2021.

La zone UX est une zone urbaine spécifique, destinée aux activités économiques.

Qualification des terrains :

Les parcelles ont la qualification de terrain à bâtir au sens de l'article L322-3 du Code de l'expropriation car situées dans une zone déclarée constructible en l'état actuel du PLU applicable et desservie par les réseaux.

Les parcelles section 19 N° 74 et 75 sont situées en **N1** du PLUI de l'Eurométropole, dont la dernière modification a été approuvée le 25 juin 2021.

La zone N est une zone naturelle et forestière où les secteurs sont à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; de leur caractère d'espaces naturels, récréatifs ou de loisirs.

Qualification des terrains :

Les parcelles n'ont pas la qualité de terrain à bâtir, au sens de l'article L 322-3 du code de l'expropriation, car elles ne sont pas desservies par les voies et réseaux divers (VRD). Elles ont un usage effectif de terre agricole ou naturelle.

7 – Date de référence

Conformément à l'article L 322-2 du code de l'Expropriation, seul est pris en considération l'usage effectif des immeubles et droits réels immobiliers, un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP).

Lorsqu'il s'agit de l'expropriation d'un terrain compris dans un emplacement réservé prévu au plan local d'urbanisme, le terrain est considéré, pour son évaluation, comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé. La date de référence applicable est alors celle à laquelle est devenu opposable le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan local d'urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé l'emplacement réservé.

Il est tenu compte des servitudes et des restrictions administratives affectant de façon permanente l'utilisation ou l'exploitation des biens à la date correspondante pour chacun des cas prévus au deuxième alinéa, sauf si leur institution révèle, de la part de l'expropriant, une intention dolosive.

Quelle que soit la nature des biens, il ne peut être tenu compte, même lorsqu'ils sont constatés par des actes de vente, des changements de valeur subis depuis cette date de référence, s'ils ont été provoqués par l'annonce des travaux ou opérations dont la déclaration d'utilité publique est demandée, par la perspective de modifications des règles d'utilisation des sols ou par la réalisation dans les trois années précédant l'enquête publique de travaux publics dans l'agglomération où est situé l'immeuble. »

8 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

9 - ÉTUDE DE MARCHÉ

9.1. Études de marché de la zone UX

L'étude a porté sur des cessions de parcelles situées en zone UX du ban communal de Fegersheim.

Les critères de recherche sont basés sur le type de zonage et présentent des caractères différents en fonction de l'état des terrains et de leur situation géographique.

9.1.1 Sources et critères de recherche – Termes de référence

DATE	COMMUNE	SECT	N° de parcelle	ADRESSE	SURFACE (are)	PRIX €	VALEUR €/are	ZONE POS PLU
06/09/19	ESCHAU	28	464-466-468-470-472-747-476-478-	rue de l'Industrie	24,21	157 840 €	6 520 €	UXB2
07/11/19	ESCHAU	40	158	rue des Fusiliers marins	31,46	188 760 €	6 000 €	UXD3
19/11/19	GEISPOLSHHEIM	34	283/25	rue de l'Industrie	1,48	7 850 €	5 304 €	UXb4
19/12/19	FEGERSHEIM	10	221-222-223-252-254-256-380-378-354-355-357-358-360-361-376-374-372-70-368-364-365	Im Schuhbosen	152,33	1 500 000 €	9 847 €	UXB2
29/06/20	GEISPOLSHHEIM	AM	588/251-591/252	Mittelsondfeld	14,98	159 000 €	10 614 €	Uxb4
15/10/20	GEISPOLSHHEIM	26	149/2	Luezelebruch	14,18	202 774 €	14 300 €	Uxb4
03/12/20	FEGERSHEIM	19	679	rue de l'industrie	0,82	6 000 €	7 317 €	UXb2
28/07/21	ESCHAU	28	525	rue de l'industrie	66,87	492 871 €	7 371 €	UXB3
26/08/21	FEGERSHEIM	19	683/100	DE L'INDUSTRIE	1,70	8 500 €	5 000 €	Uxb2
31/08/21	ESCHAU	28	344/112-510/121-514/112-520/135	rue du Tramway – herrenmaettel	91,16	419 336 €	4 600 €	UXB2
24/09/21	ESCHAU	27-28	812/10-813/11-815/11-817/12-511/112	HERRENMAETTEL	163,68	752 928 €	4 600 €	Uxb2
07/10/21	GEISPOLSHHEIM	25	55-56	FORLEN	5,30	45 000 €	8 491 €	Uxb4
10/02/22	ESCHAU	28	350/129	rue du Tramway	38,03	190 150 €	5 000 €	Uxb2
11/07/22	FEGERSHEIM	19	581/154	rue de l'Industrie	22,15	100 000 €	4 515 €	UXB5
						Moyenne	7 106 €	
						Médiane	6 260 €	

Les prix sont compris dans une large fourchette entre 4 515 € HT/are et 14 300 € HT/are.

La moyenne et la médiane sont à respectivement à 7 106 € HT/are et 6 260 € HT/are.

9.1.2 Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Le tableau répertorie des cessions de terrains destinés à recevoir des constructions à usage commercial et/ou professionnel (artisanat, industrie, logistique).

Le prix des terrains varient en fonction de leur destination.

Quatre actes sont répertoriés sur la commune de Fegersheim :

— l'acte du 19/12/2019 se rapporte à la vente d'une emprise de 152,33 ares installée dans le prolongement de la zone à aménager en zone UXb2. La vente a été réalisée au prix de 9 847 € HT/are ;

— l'acte suivant du 03/12/2020 concerne une toute petite parcelle inférieure à 1 are en zonage UXb2 cédée au prix de 7 317 € HT/are ;

— la vente du 26/08/2021 correspond à une petite emprise située en zone UXb2, rue de l'industrie ; La vente a été réalisée au prix de 5 000 € HT/are.

— le dernier acte du 11/07/2022 se rapporte à une belle emprise de 22,15 ares, en zonage UXb2, située à l'arrière d'une parcelle sur bâtie, vendu à 4 515 € HT/are.

Deux cessions semblent plus intéressantes puisqu'il s'agit de parcelles détachées de parcelles plus vastes situées dans le même secteur que les parcelles à évaluer.

Compte tenu de ce qui précède, des caractéristiques des emprises à détacher des parcelles-mères, du marché immobilier local, la valeur vénale est fixée à **6 500 HT/are**.

9.2 Études de marché de la zone N

La recherche des termes est basée sur des actes notariés de cessions de terres agricoles ou naturelles du ban communal de Fegersheim.

9.2.1 Sources et critères de recherche – Termes de référence

DATE	COMMUNE	SECT.	DATE	QUARTIER	SURFACE (ARE)	PRIX €	PRIX €/ARE	ZONAGE	OBSERVATIONS
20/07/20	FEGERSSHEIM	8-14	83-23-141	IN DEN KIRCHAECKERN-IM GUTLIESEN	37,48	3 748 €	100 €	A1	
05/07/21	FEGERSSHEIM	11	189	Beim Graswegbrunnen	11,18	1 006 €	90 €	A1	limitrophe zone UX
05/07/21	FEGERSSHEIM	11	190	Beim Graswegbrunnen	5,28	475 €	90 €	A1	
05/07/21	FEGERSSHEIM	11	191	Beim Graswegbrunnen	5,28	475 €	90 €	A1	
05/07/21	FEGERSSHEIM	8	135	In den Kirchaeckern	9,39	845 €	90 €	A1	emplacement réservé
05/07/21	FEGERSSHEIM	23	88	Eschenwoert	12,76	638 €	50 €	N1	
05/07/21	FEGERSSHEIM	16	102	Auf dem Hohrusten	3,87	194 €	50 €	A4	emplacement réservé
05/07/21	FEGERSSHEIM	16	177	IN DEN FOSSAECKERN	12,36	1 767 €	143 €	A1	emplacement réserve
05/07/21	FEGERSSHEIM	12	332	Zollergewand	12,75	1 148 €	90 €	A1	
08/07/21	FEGERSSHEIM	23	59-60	ESCHENWOERT	14,58	1 458 €	100 €	N1	
02/08/21	FEGERSSHEIM	23	30-31	ESCHENWOERT	14,45	723 €	50 €	N1	
02/08/21	FEGERSSHEIM	16-23-13-15	170-184-76-12-251/12-121-142-140	IN DER FOSSAECKERN- IN DER ALLMENDLACH-ESCHEWOERT- IN DEN KLEINEN KELLERAECKE- BEI DER BITZLACH- IN DER GUTLIESERMATT	78,16	7 506 €	96 €	A4/16 N1/23 A1/13 ET 15	
05/08/21	FEGERSSHEIM	17-10	112-113-85-88	FAEHRMATT-ALLMEND ABWAND	35,35	3 535 €	100 €	A1/17 IIAUX/10	
19/08/21	FEGERSSHEIM	8	16	IN DEN KIRCHAECKERN	15,75	1 575 €	100 €	A1	
23/08/21	FEGERSSHEIM	11	103	GRASWEGBRUNNEN	10,09	1 009 €	100 €	A1	
22/09/21	FEGERSSHEIM	28	37-68	BRUCHMATT	16,43	1 725 €	105 €	N1	
27/09/21	FEGERSSHEIM	16	143	In den Fossaeckern	11,51	1 036 €	90 €	A4	
27/09/21	FEGERSSHEIM	16	144	In den Fossaeckern	11,4	1 026 €	90 €	A4	
27/09/21	FEGERSSHEIM	12	332	Zollergewand	12,75	1 148 €	90 €	A1	
27/09/21	FEGERSSHEIM	12	28	zollergewand	9,86	887 €	90 €	A1	
27/09/21	FEGERSSHEIM	12	29	zollergewand	7,33	660 €	90 €	A1	
27/09/21	FEGERSSHEIM	13	140	bei der bilzlach	11,91	953 €	80 €	A1	
08/12/21	FEGERSSHEIM	8	4		20,47	2 047 €	100 €	A1	
08/12/21	FEGERSSHEIM	8	8		10,17	1 017 €	100 €	A1	limitrophe zone UX
08/12/21	FEGERSSHEIM	11	215		17,04	1 704 €	100 €	A1	limitrophe zone UX
08/12/21	FEGERSSHEIM	15	118		13,5	1 350 €	100 €	A1	
08/12/21	FEGERSSHEIM	16	95		14,98	1 498 €	100 €	A1	emplacement réserve
08/12/21	FEGERSSHEIM	20	57		24,82	1 987 €	80 €	N1	limitrophe zone UX
08/12/21	FEGERSSHEIM	20	58		25,17	2 014 €	80 €	N1	limitrophe zone UX
08/12/21	FEGERSSHEIM	20	59		19,15	1 532 €	80 €	N1	limitrophe zone UX
08/12/21	FEGERSSHEIM	11	178		8,47	847 €	100 €	A1	proche zone UX
24/02/22	FEGERSSHEIM	12	214	Zollergewand	11,24	1 124 €	100 €	A5	
24/02/22	FEGERSSHEIM	12	420	Zollergewand	6,24	624 €	100 €	A5	
24/02/22	FEGERSSHEIM	13	63	in der grossen kelleraecke	9,98	998 €	100 €	A1	
24/02/22	FEGERSSHEIM	14	3	im Gutliesen	12,64	1 264 €	100 €	A1	
24/02/22	FEGERSSHEIM	16	150	In den Fossaeckern	10,88	1 088 €	100 €	A4	
24/02/22	FEGERSSHEIM	17	105	Faehrmatt	9,09	909 €	100 €	A1	
24/02/22	FEGERSSHEIM	28	15	Bruchmatt	26,95	2 156 €	80 €	N1	
04/03/22	FEGERSSHEIM- LIPSHEIM	8 - 20	63 - 189	In der kirschaeckern - ROTKREUZGEWANN	20,52	2 052 €	100 €	A1	
24/03/22	FEGERSSHEIM	14-23	106-53-78	im Gutliesen	25,28	1 431 €	57 €	A1	
29/03/22	FEGERSSHEIM	8,11	95-96-21	In der kirschaeckern	33,22	2 325 €	70 €	A1	
15/06/22	FEGERSSHEIM	14	16	im Gutliesen	9,62	577 €	60 €	A1	
24/06/22	FEGERSSHEIM	12	293	schlossermatt	12,87	772 €	60 €	A1	
05/08/22	FEGERSSHEIM	14	80	im Gutliesen	9,36	600 €	64 €	A1	
14/12/22	FEGERSSHEIM	16	121		10,6	848 €	80 €	A4	
04/08/23	FEGERSSHEIM	13	26	In den grossen kelleraecke	14,86	1 783 €	120,00 €	A1	
13/04/23	FEGERSSHEIM	12	54	Zollergewand	18,14	1 451 €	80,00 €	A1	
09/01/23	FEGERSSHEIM	16	130	In den fossaeckern	4,32	432 €	100,00 €	A4	
06/06/23	FEGERSSHEIM	11-12	210-222-292	Beim graswegbrunnen- in der schlossermatt	39,7	3 573 €	90,00 €	A1	
22/08/23	FEGERSSHEIM	29	56	Bruchmatt	8,04	523 €	65,00 €	N1	
22/08/23	FEGERSSHEIM	28	13-16-17	Bruchmatt	21,38	2 138 €	100,00 €	N1	
22/08/23	FEGERSSHEIM	28	26	Bruchmatt	14,3	1 144 €	80,00 €	N1	
05/07/23	FEGERSSHEIM	13-17	106-67	In den kleinen kelleraecke- im niederwiller	17,59	1 583 €	90,00 €	A1	
04/12/23	FEGERSSHEIM	11-13-28	41-100-21-23	Beim graswegbrunnen- spanieraecker- bruchmatt	58,15	4 873 €	83,80 €	A1/N1	
						Moyenne	89 €		
						Médiane	90 €		

Les prix sont compris entre 50 € HT/are et 143 € HT/are.

La moyenne et la médiane sont quasiment identiques à 89 € HT/are et 90 € HT/are.

9.2.2 Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Les termes anciens n'ont pas été retenus. Trois actes concernant la vente de parcelles boisées ont été écartés.

Plusieurs actes concernent des ventes réalisées dans la zone immédiate à évaluer. Les prix sont de l'ordre de 90 € HT/are et 100 € HT/are.

Ces valeurs sont recoupées par la décision du 25 juillet 2023 portant sur la fixation de la valeur vénale moyenne des terres agricoles en 2022 paru au journal officiel du 3 août 2023.

Le barème indicatif des terres agricoles établit ainsi, pour le département du Bas-Rhin et plus particulièrement en fonction de la région agricole déterminée « la Plaine du Rhin » pour Fegersheim :

TERRES LABOURABLES ou PRAIRIES NATURELLES LIBRES d'au moins 70 ares			
	Dominante	Minimum	Maximum
Plaine du Rhin	79,2	30	157,3
Ried	64,7	17,5	210,2
Région Sous-Vosgienne	56	25	120
Plateau lorrain Nord	39,4	24,5	136,2
Montagne Vosgienne	40	22,3	92,4

Au cas présent, les parcelles sont situées sur le ban communal de Fegersheim.

Par conséquent, un traitement uniforme est pratiqué pour déterminer la valorisation de l'ensemble des parcelles.

En effet, le Pôle d'évaluation domaniale qui n'a pas la connaissance fine des terres agricoles, détermine un prix à l'are par zonage en fonction du marché local obtenu par une comparaison des termes notariés sur une période donnée.

Ainsi, au regard du marché immobilier local, du barème agricole et des transactions portant sur les sections spécifiques du ban communal de Fegersheim, la valeur est fixée à **100 € HT/are**, valeur haute des actes notariés enregistrés permettant à l'Eurométropole de négocier des accords amiables.

A noter que certaines parcelles bénéficient de situation privilégiée au regard de leur emplacement géographique en limite de zone urbaine. Cette situation est reconnue par la jurisprudence dans le cadre des expropriations sur demande des expropriés. Dans ce cas, en phase judiciaire, le juge de l'expropriation retient la valeur maximum du barème agricole soit **250 € HT/are**.

Par conséquent pour la parcelle cadastrée section 19 N° 75, la valeur est fixée à 250 € HT/are.

11 – Estimation prévisionnelle de la dépense

• **Au titre de l'indemnité principale : 139 394 € HT**

• **Au titre des indemnités accessoires:**

→ **Indemnité de emploi :**

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 % jusqu'à 5 000 € du montant de la valeur vénale
- 15 % de 5 000 à 15 000 €
- 10 % pour le surplus
- 5 % pour les collectivités (taux réduit)

Par application du barème précédent, l'indemnité de emploi est arrêtée à : 11 356,95 €

• → **Indemnité pour éviction agricole :**

La convention agricole du 26 janvier 2023 signée entre la Chambre d'agriculture d'Alsace et la Direction régionale du Grand Est et du département du Bas-Rhin précise les indemnités applicables au département du Bas-Rhin et du Haut-Rhin. Elle est jointe en annexe. N° 2

Indemnisation pour perte de fumures et arrières fumures (5 ans pour Fegersheim – ville de l'Eurométropole de Strasbourg) :

— 6,86 € pour les terres et parcs ;

— 5,71 € pour les prés. 6,86

→ **Marge et aléas divers (en pourcentage de l'indemnité totale de dépossession)**

Il permet de prendre en compte les incertitudes liées au montant des indemnités à verser in fine, notamment éviction et accessoires (déménagement, réquisition totale, dépréciation du surplus, etc...). Il est souvent compris dans une fourchette de 10 à 15 %, (exceptionnellement 20 % sur des opérations longues et potentiellement conflictuelles, voire au-delà si des indemnités d'éviction doivent y être intégrées).

Compte tenu du présent projet, la **marge aléatoire est fixée à 15 %**, ce qui représente un montant égal à **22 612,70 €**

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

Pour la suite de la procédure d'expropriation il est précisé que pour le conseil d'État, il résulte de l'article R.132-23 du code de l'expropriation et de l'article 7 du décret du 4 janvier 1955 (aujourd'hui les articles R. 132-1 à R. 132-3 du code de l'expropriation) que lorsqu'un arrêté de cessibilité déclare cessibles des parties de parcelles, ce qui implique de modifier les limites des terrains concernés, **un document d'arpentage doit être préalablement réalisé**. L'objectif est que l'arrêté de cessibilité désigne les parcelles concernées conformément à leur numérotation issue de ce document.

L'obtention du document d'arpentage ne doit donc pas être oubliée, sous peine de fragiliser l'ensemble de la procédure d'expropriation.

12 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

13 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte 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.

14 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,



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.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 08/07/2024

Direction régionale des Finances Publiques du Grand-
Est et du département du Bas-Rhin

Pôle pilotage des missions et animation du réseau

Division du Domaine - Pôle d'évaluation domaniale

4 Place de la République CS 51002

67070 STRASBOURG Cedex

Téléphone : 03 88 10 35 00

Courriel : [drfip67.pole-
evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:drfip67.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Le Directeur régional des Finances publiques de la région
Grand Est et du département du Bas-Rhin

à

GEOFIT EXPERT

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : [REDACTED]

Téléphone : [REDACTED]

Courriel : [REDACTED]

Réf. DS : 18680697

Réf OSE : 2024-67218-48975

**AVIS D'ÉVALUATION
ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE**

Désignation des biens : Diverses emprises relative à la réalisation d'installation des conduites menant à la future station d'épuration Sud du ban d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN.

DÉPENSE PRÉVISIONNELLE :

64 055,84 arrondie à **64 056 € HT**.

Ce montant se décompose comme suit :

- **46 068 € HT** au titre des indemnités principales,
- **7 311,84 €** concernent les indemnités accessoires dues au titre du emploi,
- **10 676 €** au titre de la marge et des aléas.

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. À ce stade de la procédure, les biens n'ont pas fait l'objet d'un examen approfondi et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque emprise.

1 - CONSULTANT

Consultant : GEOFIT EXPERT

Affaire suivie par : [REDACTED]

2 - DATES

de consultation :	28/06/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	28/06/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	Estimation sommaire et globale préalable à l'ouverture d'une procédure de DUP

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet

Dans le cadre du projet de création d'un système d'assainissement sud, GEOFIT sollicite pour le compte de l'Eurométropole de Strasbourg une Estimation Sommaire et Globale (ESG) portant sur les emprises à acquérir pour la réalisation de l'opération à Illkirch-Graffenstaden.

Dans le cadre du projet de création d'un système d'assainissement sud, l'Eurométropole de Strasbourg a sollicité une Estimation Sommaire et Globale portant sur les emprises à acquérir pour la réalisation de l'opération à Eschau et Illkirch-Graffenstaden. L'avis a été rendu sous N° 2022-67218-29038 en date du 20 mai 2022.

Par conséquent, cette nouvelle d'évaluation est formulée suite à la nécessité d'obtenir une DUP mais également une autorisation environnementale. L'instruction du dossier relatif à cette dernière ayant été prolongée du fait de la demande de pièces complémentaires, l'enquête publique unique DUP/SUP/AE et parcellaire n'a pu être prescrite à ce jour. L'avis rendu le 31/05/2022 joint au dossier de demande de DUP déposé en Préfecture (et en attente de la complétude du dossier AE en vue de l'enquête publique unique) n'étant plus valable à ce jour, nous sollicitons une nouvelle ESG.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Située en limite de Strasbourg, la Ville d'Illkirch-Graffenstaden compte 27 671 habitants. Elle est devenue un pôle économique, commercial et culturel particulièrement attractif au sud de l'agglomération strasbourgeoise. S'appuyant sur une histoire industrielle ancienne, Illkirch-Graffenstaden est pourvue d'un fort bassin d'emploi et de la présence d'un important parc d'innovation technologique.

Traversée par l'Ill et le canal du Rhône au Rhin, l'environnement bénéficie aussi de la présence d'une importante forêt qui confère à la ville un cadre de vie exceptionnel.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

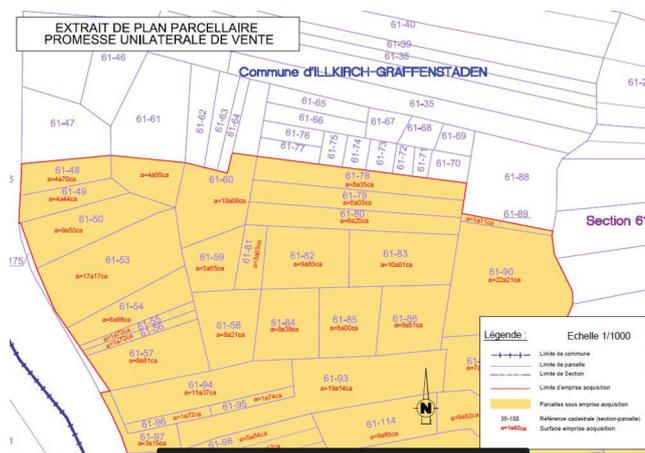
La ville d'Illkirch est bien desservi par son accès au réseau autoroutier et par les transports en commun, ligne de bus, tramway et gare SNCF.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre de ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN.

Tableau en annexe ci-dessous

4.4. Descriptif



L'emprise se situe sur le ban d'Illkirch-Graffenstaden en limite du ban communal d'Eschau dans la continuation du tracé des emprises liées au projet, depuis la rue du Général de Gaulle à Eschau, en transformant l'actuel chemin agricole en voirie poids lourds.

Cette zone d'aménagement en zone A1 est à prélever sur les parcelles à détacher des parcelles-mères référencées en annexe. Elle comprend 62 parcelles appartenant comme suit :

- 44 parcelles à des particuliers
- 18 à la commune d'Illkirch-Graffenstaden.

Les parcelles sont en état de terre dont une partie est exploitée.

Le consultant a précisé que l'étude prospective a été menée en 2019 sur 13 sites d'implantation potentiels. Suite à une première analyse, 6 sites considérés comme envisageable ont fait l'objet d'une phase d'analyse approfondie pour finalement n'en retenir que deux à Illkirch ou Fegersheim.

Finalement, le site d'Illkirch a été retenu, car il présentait comme principaux avantages d'être éloigné des riverains, sans enjeux écologiques particuliers et de ne pas être classé en zone inondable.

Initialement, l'accès au site était envisagé depuis la RD 222 en passant à proximité du site des Hertenmatten géré par le conservatoire des Sites Alsaciens. Afin d'éviter ce site protégé, l'accès est finalement envisagé depuis la Rue du Général de Gaulle (RD221) suivant le tracé d'un chemin agricole existant qui sera transformé en voirie PL. Un diagnostic écologique plus précis a par ailleurs permis de confirmer la compatibilité du projet avec les enjeux écologiques faibles du site étudié.

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Nom des propriétaires : Divers propriétaires

Situation d'occupation : en partie loué pour les terres agricoles.

6 - URBANISME

La zone A1 est une zone agricole dont les secteurs sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Qualification des terrains :

Les parcelles n'ont pas la qualification de terrain à bâtir, au sens de l'article L 322-3 du code de l'expropriation, car elles ne sont pas desservies par les voies et réseaux divers (VRD). Elles ont un usage effectif de terre agricole ou naturelle.

La modification N°4, approuvée en date du 31 mai 2024 n'est pas opposable à ce jour. Elle ne modifie pas le zonage des emprises concernées par le projet.

7 – Date de référence

Conformément à l'article L 322-2 du code de l'Expropriation, seul est pris en considération l'usage effectif des immeubles et droits réels immobiliers, un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP).

Lorsqu'il s'agit de l'expropriation d'un terrain compris dans un emplacement réservé prévu au plan local d'urbanisme, le terrain est considéré, pour son évaluation, comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé. La date de référence applicable est alors celle à laquelle est devenu opposable le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan local d'urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé l'emplacement réservé.

Il est tenu compte des servitudes et des restrictions administratives affectant de façon permanente l'utilisation ou l'exploitation des biens à la date correspondante pour chacun des cas prévus au deuxième alinéa, sauf si leur institution révèle, de la part de l'expropriant, une intention dolosive.

Quelle que soit la nature des biens, il ne peut être tenu compte, même lorsqu'ils sont constatés par des actes de vente, des changements de valeur subis depuis cette date de référence, s'ils ont été provoqués par l'annonce des travaux ou opérations dont la déclaration d'utilité publique est demandée, par la perspective de modifications des règles d'utilisation des sols ou par la réalisation dans les trois années précédant l'enquête publique de travaux publics dans l'agglomération où est situé l'immeuble. »

8 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

9 - ÉTUDE DE MARCHÉ

9.1. Études de marché de la zone

9.1.1 Sources et critères de recherche – Termes de référence

DATE	QUARTIER	SECT.	N° PLAN	RUE OU LIEU-DIT	SURFACE (ARE)	PRIX €	PRIX €/ARE	ZONAGE
04/03/21	ILLKIRCH	61	172/145	Weichenmatten	13,97	1 118 €	80 €	A1
05/07/21	ILLKIRCH	62	67	Weichenmatten	5,73	286 €	50 €	A1
05/07/21	ILLKIRCH	61	121	Weichenmatten	3,87	194 €	50 €	A1
27/09/21	ILLKIRCH	62	67	Weichenmatten	5,73	287 €	50 €	A1
15/11/21	ILLKIRCH	48	135/75	brunnenmatt	7,97	399 €	50 €	N1
15/11/21	ILLKIRCH	48	43	brunnenmatt	16,78	839 €	50 €	N1
31/05/22	ILLKIRCH	62	84	Weichen matten	14,34	740 €	52 €	A1
14/06/22	ILLKIRCH	48	12-13-14-15-21-41-44-47-49-53-58-59-72-73-76-77-78-79-80-81-82	Brunnenmatt	448,29	49 312 €	110 €	N1
14/06/22	ILLKIRCH	36	45	Rheingarten	17,58	900 €	51 €	N1
09/08/23	ILLKIRCH	61	154-155-156	weichenmatten	45,06	2 929 €	65 €	A1
02/10/23	ILLKIRCH	67	106	kirchwoerth	9,58	192 €	20 €	N1
16/11/23	ILLKIRCH	36	24-26	Rheingarten	34,14	2 048 €	60 €	N1
04/12/23	ILLKIRCH	62	152/62	weichenmatten	14,52	871 €	60 €	A1
						Moyenne	58 €	
						Médiane	60 €	

Les prix sont compris entre 50 € HT/are et 110 € HT/are.

La moyenne et la médiane sont respectivement à 58 € HT/are et 60 € HT/are.

9.1.2 Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Les termes anciens ont été écartés.

Plusieurs actes semblent pertinents. Il s'agit de cessions se rapportant à l'acquisition de parcelles situées sur le même secteur géographique, à savoir la section 61 du ban d'Illkirch-Graffenstaden. Les ventes ont été réalisées respectivement au prix de 80 € HT/are, 50 € HT/are et 65 € HT/are en fonction de leur situation géographique.

Ces valeurs sont recoupées par la décision du 25 juillet 2023 portant sur la fixation de la valeur vénale moyenne des terres agricoles en 2022 paru au journal officiel du 3 août 2023.

Le barème indicatif des terres agricoles établit ainsi, pour le département du Bas-Rhin et plus particulièrement en fonction de la région agricole déterminée « Plaine du Rhin pour Illkirch-Graffenstaden :

TERRES LABOURABLES ou PRAIRIES NATURELLES LIBRES d'au moins 70 ares			
	Dominante	Minimum	Maximum
Plaine du Rhin	79,2	30	157,3
Ried	64,7	17,5	210,2
Région Sous-Vosgienne	56	25	120
Plateau lorrain Nord	39,4	24,5	136,2
Montagne Vosgienne	40	22,3	92,4

Le Pôle d'évaluation domaniale qui n'a pas la connaissance fine des terres agricoles, détermine un prix à l'are par zonage en fonction du marché local obtenu par une comparaison des termes notariés sur une période donnée.

Au cas présent, un premier avis, sous N° 2022-67218-29038, daté du 20 mai 2024 a déterminé une valeur vénale à l'are de 80 € HT en fonction du marché fondé sur des extraits d'actes notariés des années 2017-2021 et établissant un traitement uniforme des parcelles situées sur les bans communaux d'Eschau et Illkirch-Graffenstaden.

Aussi, la valeur vénale est reconduite à **80 € HT/are**, afin de permettre de négocier des accords amiables.

10 – Estimation prévisionnelle de la dépense

• Au titre de l'indemnité principale : 46 068 € HT

• Au titre des indemnités accessoires:

→ Indemnité de emploi :

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 % jusqu'à 5 000 € du montant de la valeur vénale
- 15 % de 5 000 à 15 000 €
- 10 % pour le surplus
- 5 % pour les collectivités (taux réduit)

Par application du barème précédent, l'indemnité de emploi est arrêtée à : 7 311,84 €

• → Indemnité pour éviction agricole :

La convention agricole du 26 janvier 2023 signée entre la Chambre d'agriculture d'Alsace et la Direction régionale du Grand Est et du département du Bas-Rhin précise les indemnités applicables aux départements du Bas-Rhin du Haut-Rhin. Elle est jointe en annexe.

Indemnisation pour perte de fumures et arrières fumures (5 ans pour Eschau – ville de l'Eurométropole de Strasbourg) :

- 6,86 € pour les terres et parcs ;
- 5,71 € pour les prés.

→ Marge et aléas divers (en pourcentage de l'indemnité totale de dépossession)

Il permet de prendre en compte les incertitudes liées au montant des indemnités à verser in fine, notamment éviction et accessoires (déménagement, réquisition totale, dépréciation du surplus, etc...). Il est souvent compris dans une fourchette de 10 à 15 %, (exceptionnellement 20 % sur des opérations longues et potentiellement conflictuelles, voire au-delà si des indemnités d'éviction doivent y être intégrées).

Compte tenu du présent projet, la marge aléatoire est fixée à 20 %, ce qui représente un montant égal à **10 676 €**.

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

Pour la suite de la procédure d'expropriation il est précisé que pour le conseil d'État, il résulte de l'article R.132-23 du code de l'expropriation et de l'article 7 du décret du 4 janvier 1955 (aujourd'hui les articles R. 132-1 à R. 132-3 du code de l'expropriation) que lorsqu'un arrêté de cessibilité déclare cessibles des parties de parcelles, ce qui implique de modifier les limites des terrains concernés, **un document d'arpentage doit être préalablement réalisé**. L'objectif est que l'arrêté de cessibilité désigne les parcelles concernées conformément à leur numérotation issue de ce document.

L'obtention du document d'arpentage ne doit donc pas être oubliée, sous peine de fragiliser l'ensemble de la procédure d'expropriation.

11 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

12 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte 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.

13 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,



Inspectrice des Finances publiques

Annexe

Adresse précise du bien à évaluer	Références cadastrales		Numéro(s) de lot(s) (n° terrier)	Nature du bien	Superficie des parcelles-	Emprise à détacher des parcelles-mères (en ares)	Identité des propriétaires du bien (réels et éventuels dans l'attente de l'enquête parcellaire)	Zonage PLU	Adresse précise du bien à évaluer	Références cadastrales		Numéro(s) de lot(s) (n° terrier)	Nature du bien	Superficie des parcelles-	Emprise à détacher des parcelles-mères (en ares)	Identité des propriétaires du bien (réels et éventuels dans l'attente de l'enquête parcellaire)	Zonage PLU
WEICHENMATTEN	61	48	37	Terres agricoles	4,7	4,7		A1	WEICHENMATTEN	61	116	37	Terres agricoles	16,88	16,88		A1
WEICHENMATTEN	61	56	37	Terres agricoles	1,72	1,72		A1	WEICHENMATTEN	61	118	37	Terres agricoles	14,4	14,4		A1
WEICHENMATTEN	61	178	37	Terres agricoles	10,08	10,08		A1	WEICHENMATTEN	61	122	37	Terres agricoles	36,66	36,66		A1
WEICHENMATTEN	61	180	37	Terres agricoles	4,95	4,95		A1	WEICHENMATTEN	61	183	37	Terres agricoles	1,03	1,03		A1
WEICHENMATTEN	61	78	37	Terres agricoles	8,35	8,35		A1	WEICHENMATTEN	61	185	37	Terres agricoles	0,34	0,34		A1
WEICHENMATTEN	61	79	37	Terres agricoles	8,03	8,03		A1	WEICHENMATTEN	61	49	38	Terres agricoles	4,44	4,44		A1
WEICHENMATTEN	61	82	37	Terres agricoles	9,83	9,83		A1	WEICHENMATTEN	61	50	38	Terres agricoles	9,5	9,5		A1
WEICHENMATTEN	61	84	37	Terres agricoles	8,39	8,39		A1	WEICHENMATTEN	61	53	39	Terres agricoles	17,17	17,17		A1
WEICHENMATTEN	61	86	37	Terres agricoles	8,51	8,51		A1	WEICHENMATTEN	61	55	39	Terres agricoles	1,72	1,72		A1
WEICHENMATTEN	61	89	37	Terres agricoles	1,11	1,11		A1	WEICHENMATTEN	61	54	40	Terres agricoles	6,98	6,98		A1
WEICHENMATTEN	61	95	37	Terres agricoles	1,74	1,74		A1	WEICHENMATTEN	61	57	41	Terres agricoles	9,81	9,81		A1
WEICHENMATTEN	61	96	37	Terres agricoles	1,72	1,72		A1	WEICHENMATTEN	61	58	42	Terres agricoles	8,21	8,21		A1
WEICHENMATTEN	61	104	37	Terres agricoles	20,04	20,04		A1	WEICHENMATTEN	61	59	43	Terres agricoles	5,55	5,55		A1

Adresse précise du bien à évaluer	Références cadastrales		Numéro(s) de lot(s) (n° terrier)	Nature du bien	Superficie des parcelles-	Emprise à détacher des parcelles-mères (en ares)	Identité des propriétaires du bien (réels et éventuels dans l'attente de l'enquête parcellaire)	Zonage PLU	Adresse précise du bien à évaluer	Références cadastrales		Numéro(s) de lot(s) (n° terrier)	Nature du bien	Superficie des parcelles-	Emprise à détacher des parcelles-mères (en ares)	Identité des propriétaires du bien (réels et éventuels dans l'attente de l'enquête parcellaire)	Zonage PLU
WEICHENMATTEN	61	80	44	Terres agricoles	8,2	8,2		A1	WEICHENMATTEN	61	106	55	Terres agricoles	32,49	32,49		A1
WEICHENMATTEN	61	81	45	Terres agricoles	3,03	3,03		A1	WEICHENMATTEN	61	107	56	Terres agricoles	32,43	18,96		A1
WEICHENMATTEN	61	83	46	Terres agricoles	10,81	10,81		A1	WEICHENMATTEN	61	114	57	Terres agricoles	9,52	9,52		A1
WEICHENMATTEN	61	85	47	Terres agricoles	8	8		A1	WEICHENMATTEN	61	115	58	Terres agricoles	9,85	9,85		A1
WEICHENMATTEN	61	157	47	Terres agricoles	11,85	1,07		A1	WEICHENMATTEN	61	117	59	Terres agricoles	23,51	23,51		A1
WEICHENMATTEN	61	90	48	Terres agricoles	22,21	22,21		A1	WEICHENMATTEN	61	119	60	Terres agricoles	9,53	9,53		A1
WEICHENMATTEN	61	91	49	Terres agricoles	7,42	7,42		A1	WEICHENMATTEN	61	120	61	Terres agricoles	8,63	8,63		A1
WEICHENMATTEN	61	92	49	Terres agricoles	7,58	7,58		A1	WEICHENMATTEN	61	121	62	Terres agricoles	3,87	3,87		A1
WEICHENMATTEN	61	93	50	Terres agricoles	19,14	19,14		A1	WEICHENMATTEN	61	123	63	Terres agricoles	7,77	7,77		A1
WEICHENMATTEN	61	97	50	Terres agricoles	3,15	3,15		A1	WEICHENMATTEN	61	134	64	Terres agricoles	29,36	2,9		A1
WEICHENMATTEN	61	94	51	Terres agricoles	11,37	11,37		A1	WEICHENMATTEN	61	135	65	Terres agricoles	56,65	2,87		A1
WEICHENMATTEN	61	98	52	Terres agricoles	5,54	5,54		A1	WEICHENMATTEN	61	138	66	Terres agricoles	24,45	0,23		A1
WEICHENMATTEN	61	99	52	Terres agricoles	6,12	6,12		A1	WEICHENMATTEN	61	139	67	Terres agricoles	14,93	0,16		A1
WEICHENMATTEN	61	100	52	Terres agricoles	10,95	10,95		A1	WEICHENMATTEN	61	140	68	Terres agricoles	15,73	0,17		A1
WEICHENMATTEN	61	101	52	Terres agricoles	5,46	5,46		A1	WEICHENMATTEN	61	141	69	Terres agricoles	16,4	0,16		A1
WEICHENMATTEN	61	103	52	Terres agricoles	24,67	24,67		A1	WEICHENMATTEN	61	143	70	Terres agricoles	57,97	40,04		A1
WEICHENMATTEN	61	102	53	Terres agricoles	5,67	5,67		A1	WEICHENMATTEN	61	156	71	Terres agricoles	22,29	0,77		A1
WEICHENMATTEN	61	105	54	Terres agricoles	21,62	21,62		A1	WEICHENMATTEN	61	150	80	Terres agricoles	36,04	0,55		A1

**Direction régionale des Finances publiques du Grand Est et du
département du Bas-Rhin**

Pôle pilotage des missions et animation du réseau
Division du Domaine – Pôle d'évaluation domaniale
4, place de la République CS 51002
67070 STRASBOURG Cedex
Téléphone : 03 88 10 35 00
Mél. : drfip67.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

Strasbourg, le 17/07/2024

Le Directeur régional des Finances publiques de la
région Grand Est et du département du Bas Rhin

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : [REDACTED]

Téléphone : [REDACTED]

Réf.DS : [REDACTED]

Réf.OSE: [REDACTED]

à
SYSTRA

RAPPORT POUR 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

Désignation des biens : Diverses emprises relative à la réalisation d'installation des conduites menant à la future station d'épuration Sud.

DÉPENSE PRÉVISIONNELLE : 183 255 € HT arrondie à 184 000 € HT

Ce montant se décompose comme suit :

- 140 617 € HT au titre des indemnités principales,
- 12 095 € HT concernant les indemnités accessoires dues au titre du emploi
- 30 543 € HT au titre de la marge et des aléas

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. À ce stade de la procédure, les biens n'ont pas fait l'objet d'un examen approfondi et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque emprise.

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, sur délibération motivée, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.

1 - SERVICE CONSULTANT

Consultant : SYSTRA

Affaire suivie par : [REDACTED]

2 - DATE

de consultation :	28/06/2024
de visite de l'immeuble :	Absence de visite
du dossier complet :	28/06/2024

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET - PRIX ENVISAGÉ

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	Estimation sommaire et globale préalable à l'ouverture d'une procédure de DUP

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Dans le cadre du projet de création d'un système d'assainissement sud, SYSTRA sollicite pour le compte de l'Eurométropole de Strasbourg une Estimation Sommaire et Globale (ESG) portant sur les emprises à acquérir pour la réalisation de l'opération à Fegersheim.

Dans le cadre de ce projet SYSTRA a précédemment demandé une Estimation Sommaire et Globale portant sur les emprises à acquérir pour la réalisation de l'opération à Fegersheim sous avis N° 2023-67137-22108 en date du 17/04/2023. Toutefois, la durée de validité de l'avis n'est pas mentionnée.

Par conséquent, cette nouvelle évaluation est formulée suite à la nécessité d'obtenir une DUP, pour laquelle l'avis doit toujours être valide lors de la promulgation de l'arrêté préfectoral (DUP non déposée à ce jour).

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Références Cadastreales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre de FEGERSEIM

COMMUNE DE FEGERSHEIM						
SECTION	PARCELLE	SURFACE/are	SURFACE A DETACHER/are	Zonage PLU	Nature Propriétaire	Propriétaire
16	58	101,50	0,82	N1	Prive	
16	36	5,16	0,10	A1	Prive	
16	37	15,51	0,20	A1	Prive	
16	59	15,47	0,44	A1	Prive	
16	60	10,86	0,29	A1	Prive	
16	61	11,28	0,29	A1	Prive	
16	62	11,72	0,29	A1	Prive	
16	64	13,26	0,56	A1	Prive	
16	65	11,63	0,19	A1	Prive	
16	66	11,74	0,19	A1	Prive	
16	67	11,87	0,19	A1	Prive	
16	69	17,82	0,54	A1	Prive	
16	70	45,26	0,69	A1/N1	Prive	
16	71	10,26	0,15	N1	Prive	
16	73	10,99	0,31	N1	Prive	
16	74	8,27	0,26	N1	Prive	
16	76	16,31	0,31	A1/N1	Prive	
16	77	16,64	0,31	A1	Prive	
16	79	8,59	0,32	A1	Prive	
16	80	17,61	0,32	A1	Prive	
16	82	8,94	0,33	A1	Prive	
16	83	5,76	0,19	A1	Prive	
16	85	14,14	0,49	A1	Prive	
16	86	7,90	0,21	A1	Prive	
16	87	14,19	0,39	A1	Prive	
16	88	10,53	0,27	A1	Prive	
16	89	18,95	0,41	A1	Prive	
16	90	15,13	0,29	A1	Prive	
16	91	7,95	0,27	A1	Prive	
16	93	24,73	0,38	A1	Prive	
16	94	14,69	0,20	A4	Prive	
16	95	14,98	0,20	A4	Prive	
16	96	20,47	0,27	A4	Prive	
16	97	10,40	0,13	A4	Prive	
16	98	15,58	0,40	A4	Prive	
16	101	21,40	0,27	A4	Prive	
16	103	8,76	0,27	A4	Prive	
16	105	28,51	0,27	A4	Prive	
16	152	11,03	0,23	A4	Prive	
16	151	10,97	0,23	A4	Prive	
16	150	10,88	0,23	A4	Prive	
16	195	10,88	0,23	A4	Prive	
16	149	9,71	0,23	A4	Prive	
16	147	21,49	0,23	A4	Prive	
16	146	11,97	0,45	A4	Prive	
16	143	11,51	0,34	A4	Prive	
16	142	11,53	0,34	A4	Prive	
16	139	12,07	0,23	A4	Prive	
16	138	23,23	0,23	A4	Prive	
16	136	26,61	0,34	A4	Prive	
16	135	35,12	0,36	A4	Prive	
11	238	38,01	28,72	A4/A1	Public	
8	496	19,61	0,51	A1	Public	
9	531	14,33	4,82	IIAUX	Public	
9	534	259,11	0,07	Uxd4	Prive	
9	532	13,78	1,80	UXb1	Public	
9	503	7,02	2,94	UXb1	Public	
9	246	2,50	0,19	UXb1	Public	
9	310	21,66	0,36	UXb1	Public	
9	481	2,26	0,09	UXb1	Public	
9	92	71,19	0,63	UXb5	Public	
20	399	50,44	0,50	UXb5	Public	
20	391	6,44	0,69	UXb5	Prive	
20	368	1,24	0,21	UXb2	Prive	
21	187	50,15	3,13	UXb2	Public	
20	367	4,62	0,93	UXb2	Prive	
20	98	9,55	2,63	UXb2	Prive	
20	398	2,26	1,01	UXb5	Prive	
20	171	0,04	0,03	UXb2	Prive	
20	168	1,56	0,46	UXb2	Public	
20	121	24,52	2,13	UXb2	Public	
20	362	9,76	0,72	UXb2	Public	
TOTAL		1451,81	68,25			

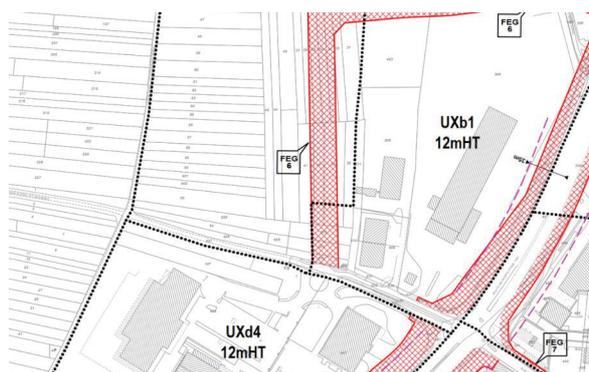
4.2. Descriptif - Situation particulière (environnement, accessibilité, voirie et réseau)



L'emprise à détacher des parcelles-mères citées dans l'annexe 1 est d'une contenance de 68,25 ares.

Elle est située de part et d'autres de la voie rapide M83, depuis la rue de l'industrie et se prolonge en longeant le chemin rural desservant la zone IIAUX jusqu'à la M353 et en limite du ban communal de Geispolsheim.

Les parcelles forment un linéaire. Elles correspondent à des terrains d'activité, terrains agricoles ou naturelles en fonction de leur emplacement géographique.



À noter que la parcelle section 9 N° 531 est toujours située en zone IIAUX dans le cadre de la modification N° 4 approuvée le 31 mai 2024. Elle correspond à la prolongation de la route desservant la zone commerciale et en usage de chemin d'exploitation.

Cette parcelle est située dans le même périmètre géographique et présente le même zonage que les parcelles estimées dans le cadre de l'estimation sommaire et globale de la zone d'activités évaluée sous avis du 21/10/2022.

Enfin, deux parcelles cadastrées section 11 N° 238 et section 8 N° 496 situées en zone agricole présentent une situation privilégiée, car elles sont limitrophes de la zone urbaine UX et IIAUX.

Ces trois parcelles sont propriétés de la commune de Fegresheim.

Le consultant a remis le tableau parcellaire et le plan linéaire des emprises.

5 – SITUATION JURIDIQUE 21/10/2022

5.1. Propriété de l'immeuble

Nom des propriétaires : Divers propriétaires

Situation d'occupation : non communiquées

6 - URBANISME

Les parcelles cadastrées section 9 N° 532, 534, 503, 246, 310, 481, 92, section 20 N° 399, 391, 368, 367, 98, 398, 171, 168, 121, 326 et section 21 N° 187 sont situées en **zone UX** du PLUI de l'Eurométropole, dont la dernière modification a été approuvée le 31/05/2024.

La zone UX est une zone urbaine spécifique, destinée aux activités économiques.

Qualification des terrains :

Les parcelles ont la qualification de terrain à bâtir au sens de l'article L322-3 du Code de l'expropriation car situées dans une zone déclarée constructible en l'état actuel du PLU applicable et desservie par les réseaux.

La parcelle section 9 n° 531 est située en zone **IIAUX** du PLUI de l'Eurométropole, dont la dernière modification a été approuvée le 31/05/2024.

La zone IIAUX est une zone d'urbanisation future spécifique, destinée aux activités économiques.

Qualification des terrains :

La parcelle n'a pas la qualification de terrain à bâtir, au sens de l'article L 322-3 du code de l'expropriation, car elle n'est pas desservie par les voies et réseaux divers (VRD). Elle a un usage effectif de terre agricole ou naturelle.

Les parcelles section 16 N° 36, 37, 58, 59, 60, 61, 62, 64, 65, 66, 67, 69, 70, 71, 73, 74, 76, 77, 79, 80, 82, 83, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 101, 103, 105, 150, 151, 152, 195, 149, 147, 146, 143, 142, 139, 138, 136, 135, et section 11 N° 231 sont situées en **zone A et/ou N** du PLUI de l'Eurométropole, dont la dernière modification a été approuvée le 25 juin 2021.

La zone A est une zone agricole où les secteurs sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone N est une zone naturelle et forestière où les secteurs sont à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; de leur caractère d'espaces naturels, récréatifs ou de loisirs.

Qualification des terrains :

Les parcelles n'ont pas la qualité de terrain à bâtir, au sens de l'article L 322-3 du code de l'expropriation, car elles ne sont pas desservies par les voies et réseaux divers (VRD). Elles ont un usage effectif de terre agricole ou naturelle.

7 – Date de référence

Conformément à l'article L 322-2 du code de l'Expropriation, seul est pris en considération l'usage effectif des immeubles et droits réels immobiliers, un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP).

Lorsqu'il s'agit de l'expropriation d'un terrain compris dans un emplacement réservé prévu au plan local d'urbanisme, le terrain est considéré, pour son évaluation, comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé. La date de référence applicable est alors celle à laquelle est devenu opposable le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan local d'urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé l'emplacement réservé.

Il est tenu compte des servitudes et des restrictions administratives affectant de façon permanente l'utilisation ou l'exploitation des biens à la date correspondante pour chacun des cas prévus au deuxième alinéa, sauf si leur institution révèle, de la part de l'expropriant, une intention dolosive.

Quelle que soit la nature des biens, il ne peut être tenu compte, même lorsqu'ils sont constatés par des actes de vente, des changements de valeur subis depuis cette date de référence, s'ils ont été provoqués par l'annonce des travaux ou opérations dont la déclaration d'utilité publique est demandée, par la perspective de modifications des règles d'utilisation des sols ou par la réalisation dans les trois années précédant l'enquête publique de travaux publics dans l'agglomération où est situé l'immeuble. »

8 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

9 - ÉTUDE DE MARCHÉ

9.1. Études de marché de la zone UX

L'étude a porté sur des cessions de parcelles situées en zone UX du ban communal de Fegersheim et ouverte aux communes avoisinantes.

Les critères de recherche sont basés sur le type de zonage et présentent des caractères différents en fonction de l'état des terrains et de leur situation géographique.

9.1.1 Sources et critères de recherche – Termes de référence

DATE	COMMUNE	SECT	N° de parcelle	ADRESSE	SURFACE (are)	PRIX €	VALEUR €/are	ZONE POS PLU	
06/09/19	ESCHAU	28	464-466-468-470-472-747-476-478-	rue de l'Industrie	24,21	157 840 €	6 520 €	UXB2	
07/11/19	ESCHAU	40	158	rue des Fusiliers marins	31,46	188 760 €	6 000 €	UXD3	
19/11/19	GEISPOLSHHEIM	34	283/25	rue de l'Industrie	1,48	7 850 €	5 304 €	UXb4	
19/12/19	FEGERSHEIM	10	221-222-223-252-254-256-380-378-354-355-357-358-360-361-376-374-372-70-368-364-365	Im Schuhbosen	152,33	1 500 000 €	9 847 €	UXB2	
29/06/20	GEISPOLSHHEIM	AM	588/251-591/252	Mittelsondfeld	14,98	159 000 €	10 614 €	Uxb4	
15/10/20	GEISPOLSHHEIM	26	149/2	Luezebruch	14,18	202 774 €	14 300 €	Uxb4	
03/12/20	FEGERSHEIM	19	679	rue de l'industrie	0,82	6 000 €	7 317 €	Uxb2	
28/07/21	ESCHAU	28	525	rue de l'industrie	66,87	492 871 €	7 371 €	UXB3	
26/08/21	FEGERSHEIM	19	683/100	DE L'INDUSTRIE	1,70	8 500 €	5 000 €	Uxb2	
31/08/21	ESCHAU	28	344/112-510/121-514/112-520/135	rue du Tramway – herrenmaettel	91,16	419 336 €	4 600 €	UXB2	
24/09/21	ESCHAU	27-28	812/10-813/11-815/11-817/12-511/112	HERRENMAETTEL	163,68	752 928 €	4 600 €	Uxb2	
07/10/21	GEISPOLSHHEIM	25	55-56	FORLEN	5,30	45 000 €	8 491 €	Uxb4	
10/02/22	ESCHAU	28	350/129	rue du Tramway	38,03	190 150 €	5 000 €	Uxb2	
11/07/22	FEGERSHEIM	19	581/154	rue de l'Industrie	22,15	100 000 €	4 515 €	UXB5	
07/09/22	GEISPOLSHHEIM	37	573/319	rue de la hardt	36,09	360 900 €	10 000 €	UXB4	
30/11/23	ILLKIRCH GRAFFENSTADEN	30	770/218	Schwammenegertal	4,69	56 500 €	12 047 €	UXB5	
20/12/23	GEISPOLSHHEIM	39	16	Grossau	0,06	500 €	8 333 €	UXB4	
19/02/24	ILLKIRCH GRAFFENSTADEN	64	534/2	huttmattenboettel	13,52	150 000 €	11 095 €	Uxb5	
							Moyenne	7 831 €	
							Médiane	7 344 €	

les prix sont compris dans une large fourchette entre 4 515 € HT/are et 14 300 € HT/are. La moyenne et la médiane sont à respectivement à 7 831 € HT/are et 7 344 € HT/are.

9.1.2 Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Le tableau répertorie des cessions de terrains destinés à recevoir des constructions à usage commercial et/ou professionnel (artisanat, industrie, logistique).

Le prix des terrains varient en fonction de leur destination et de leur situation géographique.

Quatre actes sont répertoriés sur la commune de Fegersheim :

- l'acte du 19/12/2019 se rapporte à la vente d'une emprise de 152,33 ares installée dans le prolongement de la zone à aménager en zone UXB2. La vente a été réalisée au prix de 9 847 € HT/are ;
- l'acte suivant du 03/12/2020 concerne une toute petite parcelle inférieure à 1 are en zonage UXB2 cédée au prix de 7 317 € HT/are ;
- la vente du 26/08/2021 correspond à une petite emprise située en zone UXB2, rue de l'industrie ; La vente a été réalisée au prix de 5 000 € HT/are.
- le dernier acte du 11/07/2022 se rapporte à une belle emprise de 22,15 ares, en zonage UXB2, située à l'arrière d'une parcelle sur bâtie, vendu à 4 515 € HT/are.

Deux cessions semblent plus intéressantes puisqu'il s'agit de parcelles détachées de parcelles plus vastes situées dans le même secteur que les parcelles à évaluer.

Compte tenu de ce qui précède, des caractéristiques des emprises à détacher des parcelles-mères, du marché immobilier local, la valeur vénale est fixée à **7 000 HT/are**.

9.2 Études de marché de la zone IIAUX

L'étude est basée sur des cessions de parcelles situées en zone IAUX élargie à l'ensemble de l'Eurométropole de Strasbourg pour les années 2017 à 2023.

9.2.1 Sources et critères de recherche – Termes de référence

DATE	COMMUNE	SECT.	DATE	QUARTIER	SURFACE (ARE)	PRIX €	PRIX €/ARE	ZONAGE
18/05/17	ESCHAU	34	62/1	hard	166	224 100 €	1 350 €	IAUXb1
07/11/17	REICHSTETT	24	476	Sandsteig	11,11	23 331 €	2 100 €	IAUX d
17/11/17	REICHSTETT	24	458	Citadelle	47,81	100 401 €	2 100 €	IAUX d
17/11/17	VENDENHEIM	47	50	Sandsteig	22,04	46 284 €	2 100 €	IAUX d
22/11/17	VENDENHEIM	2	123	chemin rural	0,28	700 €	2 500 €	IAUX2
22/11/17	VENDENHEIM	2	129	chemin rural	0,25	625 €	2 500 €	IAUX2
22/11/17	VENDENHEIM	2	134	chemin rural	0,32	800 €	2 500 €	IAUX2
24/11/17	REICHSTETT	24	636-637-638-639	Alle Breiten	133,04	279 384 €	2 100 €	IAUX d
24/11/17	VENDENHEIM	47	47	Sandsteig	28,11	28 110 €	1 000 €	IAUX d
01/12/17	REICHSTETT	24	470-471	Sandsteig	96,96	203 616 €	2 100 €	IAUX d
13/12/17	LAMPERTHEIM	32	262-264-266	Niederfeld	87,08	182 868 €	2 100 €	IAUX d
13/12/17	MUNDOLSHEIM	24	6-7-8-19	Gemeinfeld	123,75	259 875 €	2 100 €	IAUX d
13/12/17	REICHSTETT	24-23	446-444-448-449-459-464-468-469-473-44-54-55-56-185/44	Holderacker – Citadelle-Sandsteig- Grosse Strengen	363,47	763 287 €	2 100 €	IAUX d
13/12/17	VENDENHEIM	47	40-51	Sandsteig	45,91	96 411 €	2 100 €	IAUX d
19/01/18	REICHSTETT	23	46-445-462-463	Citadelle-Sandsteig- Grosse Strengen	104,95	220 395 €	2 100 €	IAUX d
26/01/18	VENDENHEIM	47	55	Sandsteig	98,27	206 367 €	2 100 €	IAUX d
10/04/18	VENDENHEIM	47	53	Sandsteig	61,52	129 192 €	2 100 €	IAUX d
24/01/19	LIPSHEIM	22	63	Niedermatt	17,16	45 000 €	2 622 €	IAUXb1
09/05/19	ESCHAU	40	167-165-163	rue des Fusiliers marins	13,97	28 363 €	2 030 €	IAUXb2
25/06/21	MITTELHAUSBERGEN	5	22-35-37	Im Niederfeld	115,39	200 000 €	1 733 €	IIAUX
13/08/21	PLOBSHEIM	36	61	LIEUDIT BURGERTILE	8,87	13 305 €	1 500 €	IAUX
27/10/21	VENDENHEIM	47	1179/65	Viehweg	2,95	6 195 €	2 100 €	IAUXD
30/11/21	SOUFFELWEYERSHEIM	13	301/112-303/113-305/114-307/115-309/194	Ruhpfad- 4 rue du depot	2,41	3 133 €	1 300 €	IAUXB2
28/01/22	HOLTZHEIM	31	309/8	rue Simone Veil	181,86	945 672 €	5 200 €	IAUXb1
05/04/22	HOLTZHEIM	31	316/8	rue Simone Veil	36,31	188 812 €	5 200 €	IAUXb1
10/10/23	MUNDOLSHEIM	25	247	Brodacker	43,86	65 000 €	1 482 €	IAUXB2
16/10/23	SOUFFELWEYERSHEIM	13	310/194,312/194	4 rue du Dépôt	49,33	380 000 €	7 703 €	IAUXb2
						Moyenne	2 442 €	
						Médiane	2 100 €	

Les prix sont compris entre 1 300 € HT/are pour une zone IAUXB2 vendue non viabilisée et 7 703 € HT/are pour des parcelles cédées viabilisées.

La moyenne et la médiane sont à respectivement à 2 442 € HT/are et 2 100 € HT/are.

9.2.2 Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Les termes plus anciens ont été écartés.

Trois termes sont intéressants, car il s'agit de parcelles situées dans le sud de l'Eurométropole pour des terrains en zone IAUX non viabilisés.

L'acte du 09/05/2019 se rapporte à l'acquisition d'une parcelle non viabilisée située sur le ban d'Eschau, commune voisine de Fegersheim. La vente a été réalisée au prix de 2 030 € HT/are.

L'acte du 13/08/2021 correspond à la cession d'une petite parcelle non viabilisée de moins de 8 ares, située sur le ban communal de Plobsheim. Le prix d'achat est de 1 500 € HT/are.

L'acte du 24/01/2019 concerne la vente d'une parcelle non viabilisée en zone IAUX située à Lipsheim, ban limitrophe de Fegersheim et dans le prolongement de la zone à évaluer. Le prix de vente s'élève à 2 622 € HT/are.

Par ailleurs, un acte du 25/06/2021 se rapporte à la cession d'une parcelle en zone IIAUX acquise au prix de 1 733 € HT sur le ban communal de Mittelhausbergen.

Les autres termes retenus du tableau pour des parcelles non viabilisées ont été cédés au prix de 2 100 € HT/are pour des emprises plus ou moins vastes.

Au cas présent, le secteur IIAUX à évaluer est en état de terre agricole ou naturelle limitrophe de la zone UX existante installée entre la voie rapide D 1083 et la ligne de chemin de fer.

La parcelle section 9 N° 531 touche directement la zone Uxb4 et se trouve dans le prolongement de la route desservant cette zone d'activité. Elle est en état de chemin rural à usage des agriculteurs. La parcelle n'est pas équipée.

Compte tenu de ce qui précède, des caractéristiques de la parcelle et du marché immobilier local, la valeur vénale est fixée à la valeur basse des termes de comparaisons soit **1 000 € HT/are**.

9.3 E Études de marché de la zone A et N

La recherche des termes est basée sur des actes notariés de cessions de terres agricoles ou naturelles du ban communal de Fegersheim.

9.3.1 Sources et critères de recherche – Termes de référence

DATE	COMMUNE	SECT.	DATE	QUARTIER	SURFACE (ARE)	PRIX €	PRIX €/ARE	ZONAGE	
24/02/22	FEGERSHEIM	12	214	Zollergewand	11,24	1 124 €	100 €	A5	
24/02/22	FEGERSHEIM	12	420	Zollergewand	6,24	624 €	100 €	A5	
24/02/22	FEGERSHEIM	13	63	in der grossen kelleræcke	9,98	998 €	100 €	A1	
24/02/22	FEGERSHEIM	14	3	im Gutliesen	12,64	1 264 €	100 €	A1	
24/02/22	FEGERSHEIM	16	150	In den Fossæckern	10,88	1 088 €	100 €	A4	
24/02/22	FEGERSHEIM	17	105	Fæhrmatt	9,09	909 €	100 €	A1	
24/02/22	FEGERSHEIM	28	15	Bruchmatt	26,95	2 156 €	80 €	N1	
04/03/22	FEGERSHEIM-LIPSHEIM	8 – 20	63 – 189	In der kirschaeckern – ROTKREUZGEWANN	20,52	2 052 €	100 €	A1	
24/03/22	FEGERSHEIM	14-23	106-53-78	im Gutliesen	25,28	1 431 €	57 €	A1	
29/03/22	FEGERSHEIM	8,11	95-96-21	In der kirschaeckern	33,22	2 325 €	70 €	A1	
15/06/22	FEGERSHEIM	14	16	im Gutliesen	9,62	577 €	60 €	A1	
24/06/22	FEGERSHEIM	12	293	schlossermatt	12,87	772 €	60 €	A1	
05/08/22	FEGERSHEIM	14	80	im Gutliesen	9,36	600 €	64 €	A1	
14/12/22	FEGERSHEIM	16	121		10,6	848 €	80 €	A4	
04/08/23	FEGERSHEIM	13	26	In den grossen kelleræcke	14,86	1 783 €	120 €	A1	
13/04/23	FEGERSHEIM	12	54	Zollergewand	18,14	1 451 €	80 €	A1	
09/01/23	FEGERSHEIM	16	130	In den fossæckern	4,32	432 €	100 €	A4	
06/06/23	FEGERSHEIM	11-12	210-222-292	Beim graswegbrunnen- in der schlossermatt	39,7	3 573 €	90 €	A1	
22/08/23	FEGERSHEIM	29	56	Bruchmatt	8,04	523 €	65 €	N1	
22/08/23	FEGERSHEIM	28	13-16-17	Bruchmatt	21,38	2 138 €	100 €	N1	
22/08/23	FEGERSHEIM	28	26	Bruchmatt	14,3	1 144 €	80 €	N1	
05/07/23	FEGERSHEIM	13-17	106-67	In den kleinen kelleræcke- im niederwiller	17,59	1 583 €	90 €	A1	
04/12/23	FEGERSHEIM	11-13-28	41-100-21-23	Beim graswegbrunnen-spanieræcker- bruchmatt	58,15	4 873 €	84 €	A1/N1	
							Moyenne	86 €	
							Médiane	90 €	

Les prix sont compris entre 57 € HT/are et 120 € HT/are.

La moyenne et la médiane sont quasiment identiques à 86 € HT/are et 90 € HT/are.

9.3.2 Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Les termes anciens n'ont pas été retenus.

Plusieurs actes concernent des ventes réalisées dans la zone immédiate à évaluer. Les prix sont de l'ordre de 90 € HT/are et 100 € HT/are.

Ces valeurs sont recoupées par la décision du 25 juillet 2023 portant sur la fixation de la valeur vénale moyenne des terres agricoles en 2022 paru au journal officiel du 3 août 2023.

Le barème indicatif des terres agricoles établit ainsi, pour le département du Bas-Rhin et plus particulièrement en fonction de la région agricole déterminée « Plaine du Rhin pour Fegersheim :

TERRES LABOURABLES ou PRAIRIES NATURELLES LIBRES d'au moins 70 ares			
	Dominante	Minimum	Maximum
Plaine du Rhin	79,2	30	157,3
Ried	64,7	17,5	210,2
Région Sous-Vosgienne	56	25	120
Plateau lorrain Nord	39,4	24,5	136,2
Montagne Vosgienne	40	22,3	92,4

Au cas présent, les parcelles sont situées sur le ban communal de Fegersheim.

Par conséquent, un traitement uniforme est pratiqué pour déterminer la valorisation de l'ensemble des parcelles.

En effet, le Pôle d'évaluation domaniale qui n'a pas la connaissance fine des terres agricoles, détermine un prix à l'are par zonage en fonction du marché local obtenu par une comparaison des termes notariés sur une période donnée.

Ainsi, au regard du marché immobilier local, du barème agricole et des transactions portant sur les sections spécifiques du ban communal de Fegersheim, la valeur est fixée à **100 € HT/are**, valeur haute des actes notariés enregistrés permettant à l'Eurométropole de négocier des accords amiables.

À noter que certaines parcelles bénéficient de situation privilégiée au regard de leur emplacement géographique en limite de zone urbaine. Cette situation est reconnue par la jurisprudence dans le cadre des expropriations sur demande des expropriés. Dans ce cas, en phase judiciaire, le juge de l'expropriation retient la valeur maximum du barème agricole soit **157,30 € HT/are**.

Par conséquent pour les parcelles cadastrées section 11 N° 238 et section 8 N°496, la valeur est fixée à **157,30 € HT/are arrondie à 157 € HT/are**.

11 – Estimation prévisionnelle de la dépense

● **Au titre de l'indemnité principale : 140 617 € HT**

● **Au titre des indemnités accessoires:**

→ **Indemnité de emploi :**

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 % jusqu'à 5 000 € du montant de la valeur vénale
- 15 % de 5 000 à 15 000 €
- 10 % pour le surplus
- 5 % pour les collectivités (taux réduit)

Par application du barème précédent, l'indemnité de emploi est arrêtée à : 12 095 €

● → **Indemnité pour éviction agricole :**

La convention agricole du 26 janvier 2023 signée entre la Chambre d'agriculture d'Alsace et la Direction régionale du Grand Est et du département du Bas-Rhin précise les indemnités applicables au département du Bas-Rhin et du Haut-Rhin. Elle est jointe en annexe. N° 2

Indemnisation pour perte de fumures et arrières fumures (5 ans pour Fegersheim – ville de l'Eurométropole de Strasbourg) :

- 6,86 € pour les terres et parcs ;
- 5,71 € pour les prés.

→ **Marge et aléas divers (en pourcentage de l'indemnité totale de dépossession)**

Il permet de prendre en compte les incertitudes liées au montant des indemnités à verser in fine, notamment éviction et accessoires (déménagement, réquisition totale, dépréciation du surplus, etc...). Il est souvent compris dans une fourchette de 10 à 15 %, (exceptionnellement 20 % sur des opérations longues et potentiellement conflictuelles, voire au-delà si des indemnités d'éviction doivent y être intégrées).

Compte tenu du présent projet, la **marge aléatoire est fixée à 20 %**, ce qui représente un montant égal à **30 543 €** après arrondie.

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

Pour la suite de la procédure d'expropriation il est précisé que pour le conseil d'État, il résulte de l'article R.132-23 du code de l'expropriation et de l'article 7 du décret du 4 janvier 1955 (aujourd'hui les articles R. 132-1 à R. 132-3 du code de l'expropriation) que lorsqu'un arrêté de cessibilité déclare cessibles des parties de parcelles, ce qui implique de modifier les limites des terrains concernés, **un document d'arpentage doit être préalablement réalisé**. L'objectif est que l'arrêté de cessibilité désigne les parcelles concernées conformément à leur numérotation issue de ce document.

L'obtention du document d'arpentage ne doit donc pas être oubliée, sous peine de fragiliser l'ensemble de la procédure d'expropriation.

12 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

13 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte 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.

14 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,



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.

Direction Générale des Finances Publiques

Le 08/07/2024

Direction régionale des Finances Publiques du Grand-Est et du
département du Bas-Rhin

Pôle pilotage des missions et animation du réseau

Division du Domaine - Pôle d'évaluation domaniale

4 Place de la République CS 51002

67070 STRASBOURG Cedex

Téléphone : 03 88 10 35 00

Courriel : drfip67.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

Le Directeur régional des Finances publiques de la région
Grand Est et du département du Bas-Rhin

à

POUR NOUS JOINDRE

SYSTRA

Affaire suivie par : [REDACTED]

Téléphone : [REDACTED]

Courriel : [REDACTED]

Réf. DS : 18701558

Réf OSE : 2024-67152-49230

AVIS D'ÉVALUATION ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE

Désignation des biens : Diverses emprises relative à la réalisation d'installation des conduites menant à la future station d'épuration Sud.

DÉPENSE PRÉVISIONNELLE :
6331 ,45€ HT arrondie à 6350 € HT.

Ce montant se décompose comme suit :

- **5 033 € HT** au titre des indemnités principales,
- **291,85 € HT** concernant les indemnités accessoires dues au titre du emploi
- **1 006,60 €** au titre de la marge et des aléas

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. À ce stade de la procédure, les biens n'ont pas fait l'objet d'un examen approfondi et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque emprise.

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : [REDACTED]

2 - DATES

de consultation :	28/06/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	28/06/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	Estimation sommaire et globale préalable à l'ouverture d'une procédure de DUP

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet

Dans le cadre du projet de création d'un système d'assainissement sud, SYSTRA sollicite pour le compte de l'Eurométropole de Strasbourg une Estimation Sommaire et Globale (ESG) portant sur les emprises à acquérir pour la réalisation de l'opération à Geispolsheim.

Dans le cadre de ce projet SYSTRA a précédemment demandé une Estimation Sommaire et Globale portant sur les emprises à acquérir pour la réalisation de l'opération à Geispolsheim sous avis N° 2023-67152-23954 en date du 17/04/2023. Toutefois, la durée de validité de l'avis n'est pas mentionnée.

Par conséquent, cette nouvelle évaluation est formulée suite à la nécessité d'obtenir une DUP, pour laquelle l'avis doit toujours être valide lors de la promulgation de l'arrêté préfectoral (DUP non déposée à ce jour).

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Références cadastrales

Les parcelles sous expertise figurent au cadastre sous les références suivantes :

COMMUNE DE GEISPOLSHEIM							
section	numero	Surface/are	surface à détacher des parcelles/are	Zonage PLU	Nature Propriétaire	Propriétaire	OBSERVATION
48	170	624,69	9,25	N1	Public	[REDACTED]	
48	170	624,69	0,73	UE3	Public	[REDACTED]	
48	158	67,57	0,39	N1	Public	[REDACTED]	Cour d'eau EHN
48	64	7,67	0,14	N1	Prive	[REDACTED]	
48	168	1198,28	4,74	N1	Public	[REDACTED]	
48	112	5,56	1,5	N1	Prive	[REDACTED]	emplacement réservé
48	113	6,08	1,04	N1	Prive	[REDACTED]	emplacement réservé
48	110	11,46	0,42	N1	Public	[REDACTED]	emplacement réservé
TOTAL		2546	18,21				

1 Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4.2. Descriptif - Situation particulière (environnement, accessibilité, voirie et réseau)



Elle est située à proximité du complexe sportif de Geispolsheim Gare allée du stade et englobe le ruisseau de l'Ehn. La parcelle section 48 N° 158 correspond au cours d'eau de l'Ehn. Les parcelles cadastrées section 48 N° 110, 112, 113 sont impactées par un emplacement réservé GEI 73 correspondant à la Création d'un espace vert public au Sud de l'Ehn.

Le consultant a remis le tableau parcellaire et le plan linéaire des emprises.

5 - SITUATION JURIDIQUE 21/10/2022

5.1. Propriété de l'immeuble

Nom des propriétaires : Divers propriétaires

Situation d'occupation : non communiquées

6 - URBANISME

L'emprise à détacher des parcelles-mère section 48 est située en zone N à l'exception de la parcelle section 48 N° 170 située en double zonage N/UE3 du PLUI de l'Eurométropole de Strasbourg dont la dernière modification a été approuvée en date du 25 juin 2021.

La zone UE est une zone urbaine spécifique, à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Qualification des terrains :

La partie de la parcelle section 48 N° 170 située en zone UE a la qualification de terrain à bâtir au sens de l'article L322-3 du Code de l'expropriation car située dans une zone déclarée constructible en l'état actuel du PLU applicable et desservie par les réseaux.

La zone N est une zone naturelle et forestière où les secteurs sont à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; de leur caractère d'espaces naturels, récréatifs ou de loisirs.

Qualification des terrains :

Les parcelles n'ont pas la qualité de terrain à bâtir, au sens de l'article L 322-3 du code de l'expropriation, car elles ne sont pas desservies par les voies et réseaux divers (VRD). Elles ont un usage effectif de terre agricole ou naturelle.

7 - Date de référence

Conformément à l'article L 322-2 du code de l'Expropriation, seul est pris en considération l'usage effectif des immeubles et droits réels immobiliers, un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP).

Lorsqu'il s'agit de l'expropriation d'un terrain compris dans un emplacement réservé prévu au plan local d'urbanisme, le terrain est considéré, pour son évaluation, comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé. La date de référence applicable est alors celle à laquelle est devenu opposable le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan local d'urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé l'emplacement réservé.

Il est tenu compte des servitudes et des restrictions administratives affectant de façon permanente l'utilisation ou l'exploitation des biens à la date correspondante pour chacun des cas prévus au deuxième alinéa, sauf si leur institution révèle, de la part de l'expropriant, une intention dolosive.

Quelle que soit la nature des biens, il ne peut être tenu compte, même lorsqu'ils sont constatés par des actes de vente, des changements de valeur subis depuis cette date de référence, s'ils ont été provoqués par l'annonce des travaux ou opérations dont la déclaration d'utilité publique est demandée, par la perspective de modifications des règles d'utilisation des sols ou par la réalisation dans les trois années précédant l'enquête publique de travaux publics dans l'agglomération où est situé l'immeuble. »

8 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

9 - ÉTUDE DE MARCHÉ

9.1.1 Études de marché de la zone UE

L'étude a porté sur des cessions de parcelles situées en zone UE du ban communal de Geispolsheim et élargie au ban communal d'Illkirch-Graffenstaden, commune limitrophe..

Les critères de recherche sont basés sur le type de zonage et présentent des caractères différents en fonction de l'état des terrains et de leur situation géographique.

Sources et critères de recherche – Termes de référence

DATE	COMMUNE	ADRESSE	SECT	N° PLAN	SURFACE (ares)	PRIX €	VALEUR €/are	ZONE PLU
25/09/17	GEISPOLSHHEIM	Muelfeld	58	729/217-90/17	9,96	17 298 €	1 737 €	Ue
04/06/18	GEISPOLSHHEIM	rue des Vosges- rue Alfred Klem	31	759/85-761/85	3,98	30 875 €	7 758 €	UE
11/03/20	GEISPOLSHHEIM		58	596/81-597/81	13,94	32 065 €	5 500 €	UE
20/10/20	ILLKIRCH	Breitsee – Route de Lyon	34	357-355-359-360	50,2	226 000 €	4 502 €	UE1
11/10/22	GEISPOLSHHEIM	rue du collège	6	804/446	8,45	12 886 €	1 525 €	UE1
11/10/22	ILLKIRCH	Hardt	17	198-403-427-433	85,73	353 636 €	4 125 €	UE3
04/12/23	ILLKIRCH	Pfarrmatt	17	221	23,39	158 281 €	6 767 €	UE3
						Moyenne	4 559 €	
						Médiane	4 502 €	

Les prix sont compris dans une large fourchette entre 1 525 € HT/are et 7 758 € HT/are.

La moyenne et la médiane sont à respectivement à 4 559 € HT/are et 4 502 € HT/are.

9.1.2 Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Les termes anciens n'ont pas été retenus.

L'acte du 20/10/2020 concerne la vente d'une emprise de la résidence universitaire située à Illkirch-Graffenstaden pour un prix d'acquisition de 4 502 € HT/are.

L'acte du 11/10/2022 se rapporte à la cession d'une vaste emprise installée entre le centre nautique de la Hardt et l'usine « HERTZ ». Le prix de vente s'élève à 4 125 € HT/are.

Pour le ban de Geispolsheim, les actes des 25/09/2017 et 11/03/2020 correspondent au même secteur géographique à l'entrée de Geispolsheim-Village, à proximité immédiate du centre sportif. La première vente du 25/09/2017 a été réalisée au prix de 1 737 € HT/are. La seconde cession du 11/03/2020 s'élève à un prix de 5 500 € HT/are.

L'acte du 04/06/2018 se rapporte à la cession d'une petite emprise afin d'agrandir l'école élémentaire de Geispolsheim-Gare.

Le dernier acte du 04/12/2023, le plus récent, concerne une belle emprise en limite de zone UX. Elle a été cédée au prix de 6 767 € HT/are.

À noter que le marché des terrains en UE, zone destinée à recevoir des équipements publics et/ou d'intérêt public est en progression à la hausse, en raison de la rareté des cessions de terrains en zonage UE, le juge de l'expropriation a admis qu'il était possible d'évaluer un terrain situé en zone UE par application d'une réfraction de 70 % sur la valeur du TAB en zone d'habitation. (jugement du Tribunal de Grande Instance de Strasbourg en date du 06 mai 2011, dans la cadre d'une expropriation pour la construction d'une école à Souffelweyersheim).

Compte tenu de ce qui précède, des caractéristiques de l'emprise à détacher de la parcelle-mère section 48 N° 170 installée en zone UE, du marché immobilier local, la valeur vénale est reconduite à la médiane du tableau arrondie à **4 500 € HT/are**.

9.2.1 Études de marché de la zone N

La recherche des termes est basée sur des actes notariés de cessions de terres naturelles du ban communal de Geispolsheim réactualisée sur la période 2021-2023.

Sources et critères de recherche – Termes de référence

DATE	QUARTIER	SECT.	N° PLAN	N°	RUE OU LIEU-DIT	SURFACE (ARE)	PRIX €	PRIX €/ARE
25/02/20	GEISPOLLSHEIM	62-81-AO	361-190-258	bitzlottmatten	29,79	3 497 €	117 €	N1
26/06/20	GEISPOLLSHEIM	63	5	GROSSE WUESTMATT	3,80	380 €	100 €	N1
29/06/20	GEISPOLLSHEIM	49	163	steinernemuehle	2,04	1 000 €	490 €	N1
06/11/20	GEISPOLLSHEIM	68-70-AS	101-88-210		20,95	1 000 €	48 €	N1
26/08/21	GEISPOLLSHEIM	43	12	SCHLANGENLOCH	5,88	235 €	40 €	N1
06/09/21	GEISPOLLSHEIM	69-82-88-89-93-94	57-86-229-54-155-85-192-201-04	KRAUTBRONNEGERTEN-HATZENEGERTEN-HEFTENMATTEN-FUELDELINSEGERTEN	44,74	1 342 €	30 €	N1
25/10/21	GEISPOLLSHEIM	40-63-65-66-72	112-51-46-79-90-7	REINELSMATTEN-HATZENBRUECHEL-KLEINE WUESTMATT-SCHILSMATT-HATZENEGERTEN	24,96	2 385 €	96 €	N1
29/03/22	GEISPOLLSHEIM	AS	90	grosse wuestmatt	5,83	150 €	26 €	N1
31/03/22	GEISPOLLSHEIM	58	118a-118b	Reinelsmatte- raphholder	34,04	6 339 €	186 €	N1
13/04/22	GEISPOLLSHEIM	AM	156	Turnmatt	13,68	1 368 €	100 €	N1
22/04/22	GEISPOLLSHEIM	AP	147-557/364-559	Roschinder	49,42	3 953 €	80 €	N1
22/04/22	GEISPOLLSHEIM	50	181	Kratz	12,36	2 496 €	202 €	N1
17/05/22	GEISPOLLSHEIM	64	137	weisshoelzel	9,12	150 €	16 €	N1
18/05/22	GEISPOLLSHEIM	AI	1021/641	hart	23,96	5 000 €	209 €	N1
14/06/22	GEISPOLLSHEIM	37	37166-220-221-222-224-225-226-227-228-230-403/224	Hart	78,26	4 800 €	61 €	N1
20/10/22	GEISPOLLSHEIM	20-AO	102-104-106-107-108-109-36	hart	3,69	500 €	136 €	N1/A1
21/10/22	GEISPOLLSHEIM	48-54-64-83-85-87-88-AH	73-66-70-156-197-77-36-57-152-251	Hart	23,96	5 000 €	209 €	N1
21/10/22	GEISPOLLSHEIM	37	162	zwischenbann—weisshoelzel—kleine riegmatte-grosse wuestmatt—woerth bei schulmeisterma—heftenearten die 14 acker—heftenearten—hatzenbitzlottfeld	36,33	1 204 €	33 €	N1
26/06/23	GEISPOLLSHEIM	27	195	Kleinau- kratz-rennmatten-hatzenarten- kritt- mittleres oberfeld- unteres oberfeld	88,9	6 252 €	70 €	N1/A1/A6
						Moyenne	118 €	
						Médiane	96 €	

Les prix sont compris entre 26 € HT/are et 490 € HT/are.
La moyenne et la médiane sont respectivement à 118 € HT/are et 96 € HT/are.

9.2.2 Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Les termes anciens n'ont pas été retenus.

Tous les actes se rapportent à des parcelles situées en zones naturelles et ou agricoles réparties sur l'ensemble du ban communal de Geispolsheim. Les prix varient entre 26 € HT/are et 209 € HT/are.

L'acte du 29/06/2020 concerne la vente d'une parcelle sur bâtie d'un bâti incorporé dans une exploitation agricole (400 € HT/are).

Ces valeurs sont recoupées par la décision du 25 juillet 2023 portant sur la fixation de la valeur vénale moyenne des terres agricoles en 2022 paru au journal officiel du 3 août 2023.

Le barème indicatif des terres agricoles établit ainsi, pour le département du Bas-Rhin et plus particulièrement en fonction de la région agricole déterminée « Plaine du Rhin » pour Geispolsheim :

TERRES LABOURABLES ou PRAIRIES NATURELLES LIBRES d'au moins 70 ares			
	Dominante	Minimum	Maximum
Plaine du Rhin	79,2	30	157,3
Ried	64,7	17,5	210,2
Région Sous-Vosgienne	56	25	120
Plateau lorrain Nord	39,4	24,5	136,2
Montagne Vosgienne	40	22,3	92,4

Le Pôle d'évaluation domaniale qui n'a pas la connaissance fine des terres agricoles, détermine un prix à l'are par zonage en fonction du marché local obtenu par une comparaison des termes notariés sur une période donnée.

Un avis domaniale a été établi en date du 17/04/2023 déterminant une valeur à l'are de 100 € HT.

Ainsi, au regard du marché immobilier local, du barème agricole et des transactions portant sur les sections spécifiques du ban communal de Geispolsheim, la valeur est reconduite à la médiane du tableau de 96 € HT/are arrondie à **100 € HT/are**.

10 – Estimation prévisionnelle de la dépense

● **Au titre de l'indemnité principale : 5 033 € HT.**

● **Au titre des indemnités accessoires:**

→ **Indemnité de emploi :**

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 % jusqu'à 5 000 € du montant de la valeur vénale
- 15 % de 5 000 à 15 000 €
- 10 % pour le surplus
- 5 % pour les collectivités (taux réduit)

Par application du barème précédent, l'indemnité de emploi est arrêtée à : 291,85 €.

● **→ Indemnité pour éviction agricole :**

La convention agricole du 26 janvier 2023 signée entre la Chambre d'agriculture d'Alsace et la Direction régionale du Grand Est et du département du Bas-Rhin précise les indemnités applicables aux départements du Bas-Rhin et du Haut-Rhin.

Indemnisation pour perte de fumures et arrières fumures (5 ans pour Geispolsheim – ville de l'Eurométropole de Strasbourg) :

- 6,86 € pour les terres et parcs ;
- 5,71 € pour les prés.6,86

→ **Marge et aléas divers (en pourcentage de l'indemnité totale de dépossession)**

Il permet de prendre en compte les incertitudes liées au montant des indemnités à verser in fine, notamment éviction et accessoires (déménagement, réquisition totale, dépréciation du surplus, etc...). Il est souvent compris dans une fourchette de 10 à 15 %, (exceptionnellement 20 % sur des opérations longues et potentiellement conflictuelles, voire au-delà si des indemnités d'éviction doivent y être intégrées).

Compte tenu du présent projet, la **marge aléatoire est fixée à 20 %**, ce qui représente un montant arrondi à **1 006,60 €**.

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

Pour la suite de la procédure d'expropriation il est précisé que pour le conseil d'État, il résulte de l'article R.132-23 du code de l'expropriation et de l'article 7 du décret du 4 janvier 1955 (aujourd'hui les articles R. 132-1 à R. 132-3 du code de l'expropriation) que lorsqu'un arrêté de cessibilité déclare cessibles des parties de parcelles, ce qui implique de modifier les limites des terrains concernés, **un document d'arpentage doit être préalablement réalisé**. L'objectif est que l'arrêté de cessibilité désigne les parcelles concernées conformément à leur numérotation issue de ce document.

L'obtention du document d'arpentage ne doit donc pas être oubliée, sous peine de fragiliser l'ensemble de la procédure d'expropriation.

11 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

12 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte 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.

13 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,



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.