



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SEINE EURE

DOSSIER DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

5

DEPENSES

DEPOT DU DOSSIER EN AOUT 2019



Etudes et Conseils en Urbanisme
2, Rue Georges Chekroun - BP 4 - 76 340 BLANGY SUR BRESLE
Tél : 02 32 97 11 91 - Email : courriel@espacurba.fr

Création d'ECOPARC4 / Heudebouville et Fontaine Bellenger / Vironvay Communauté d'Agglomération Seine-Eure -



ESTIMATION FINANCIERE DU PROGRAMME 27/11/2018

infrastructure	unité	qté	PU €HT/u	montant €HT
études techniques préalables : investigation géotechnique, levé topographique,...				
			sous-total =	45 000,00 €
Voirie de desserte				
chaussée urbaine	m2	12 615	150,00 €	1 892 250,00 €
bordures voirie	ml	8 000	40,00 €	320 000,00 €
bande mixte (vélo piéton)	m2	18 000	70,00 €	1 260 000,00 €
Bande d'arbre sur tige	m2	6 000	100,00 €	600 000,00 €
noue plantée	m2	5 400	60,00 €	324 000,00 €
noue enherbée	m2	3 660	40,00 €	146 400,00 €
éclairage	u	133	4 500,00 €	598 500,00 €
mobilier urbain	ensemble	1	20 000,00 €	20 000,00 €
divers : installations chantier, EXE, contrôles	%	5	258 057,50 €	258 057,50 €
			sous-total =	5 419 207,50 €
Voie d'accès de service				
chaussée	m2	2 052	110,00 €	225 720,00 €
espace enherbé	m2	513	20,00 €	10 260,00 €
Noue enherbée	m2	1 539	40,00 €	61 560,00 €
divers : installations chantier, EXE, contrôles	%	5	14 877,00 €	14 877,00 €
			sous-total =	312 417,00 €
Carrefour haricot				
terre-plein	m2	90	70,00 €	6 300,00 €
voie centrale	m2	85	90,00 €	7 650,00 €
chaussée	m2	389	150,00 €	58 275,00 €
éclairage	u	4	4 500,00 €	16 650,00 €
divers : installations chantier, EXE, contrôles	%	5	4 443,75 €	4 443,75 €
			sous-total =	93 318,75 €
Route d'ingremare				
Alignement arbre	m2	5 004	60,00 €	300 240,00 €
noue enherbée	m2	3 336	40,00 €	133 440,00 €
cheminement mixte	m2	3 336	80,00 €	266 880,00 €
éclairage	u	30	4 000,00 €	120 216,22 €
divers : installations chantier, EXE, contrôles	%	5	41 038,81 €	41 038,81 €
			sous-total =	861 815,03 €
Route de Marinette				
Alignement arbre	m2	4 725	60,00 €	283 500,00 €
noue enherbée	m2	3 150	40,00 €	126 000,00 €
divers : installations chantier, EXE, contrôles	%	5	20 475,00 €	20 475,00 €
			sous-total =	429 975,00 €
Bassin				
Bassin	fft	2	24 920,00 €	49 840,00 €
Cheminement mixte en terre pierre	m²	1 044	30,00 €	31 320,00 €
divers : installations chantier, EXE, contrôles	%	5	4 058,00 €	4 058,00 €
			sous-total =	85 218,00 €
Frange A13				
prairie	m²	37 000	3,50 €	129 500,00 €
arbre fruitier	u	100	360,00 €	36 000,00 €
Cheminement mixte en terre-pierre	m²	1 500	50,00 €	75 000,00 €
divers : installations chantier, EXE, contrôles	%	5	12 025,00 €	12 025,00 €
			sous-total =	141 525,00 €
Boisement				
Znieff (régénération existant)	m²	62 000	4,50 €	279 000,00 €
Mare (régénération existant)	m²	1 335	4,50 €	6 007,50 €
Mare (abord conforté + prairie)	m²	785	9,00 €	7 065,00 €
Classé (régénération existant)	m²	4 135	4,50 €	18 607,50 €
Classé (abord conforté en plantation)	m²	5 725	9,00 €	51 525,00 €
Fosse aux loups(sup)	m²	1 323	3,00 €	3 969,00 €
arbres en crête	u	585	470,00 €	274 950,00 €
divers : installations chantier, EXE, contrôles	%	5	18 308,70 €	18 308,70 €
			sous-total =	659 432,70 €
réseaux				
assainissement eaux usées	ml	4 000	180,00 €	720 000,00 €
électricité BT	ml	2 600	150,00 €	390 000,00 €
télécomm	ml	2 600	120,00 €	312 000,00 €
gaz	ml	2 600	40,00 €	104 000,00 €
			sous-total =	1 526 000,00 €
TOTAL GENERAL HT =				9 573 908,98 €

Ratios d'aménagement =

15 € par m² cessible

40 € par m² d'espace public

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES

PÔLE ETAT

Pôle d'évaluation Domaniale..

Adresse..21 Quai Jean MOULIN 76037 ROUEN CEDEX

drfip76.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 09/04/2018

L'Administratrice Générale des Finances
Publiques

POUR NOUS JOINDRE :

Évaluateur : Thierry JOLLY

Téléphone : 02 32 18 93 92

Courriel : thierry.jolly@dgfip.finances.gouv.fr

Réf LIDO : 2018-27332V0717

À CASE

**1 Place Ernest THOREL
CS 10514
27400 LOUVIERS**

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE
RAPPORT D'ÉVALUATION**

DÉSIGNATION DU BIEN : PARCELLES ZD 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 47, 48, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 100, 101, 102, 103 ET D 78 , 79, 83, 84, 85 D'UNE CONTENANCE TOTALE DE 58HA 04A 52CA.

ADRESSE DU BIEN : FUTURE ZONE ECOPARC 4 À HEUDEBOUVILLE

VALEUR VÉNALE :896 383 € HT

1 - SERVICE CONSULTANT :

Affaire suivie par : Mmes HAUBERT/CARIDI

2 - Date de consultation	30/03/2018
Date de réception	30/03/2018
Date de visite	
Date de constitution du dossier « en état »	30/03/2018

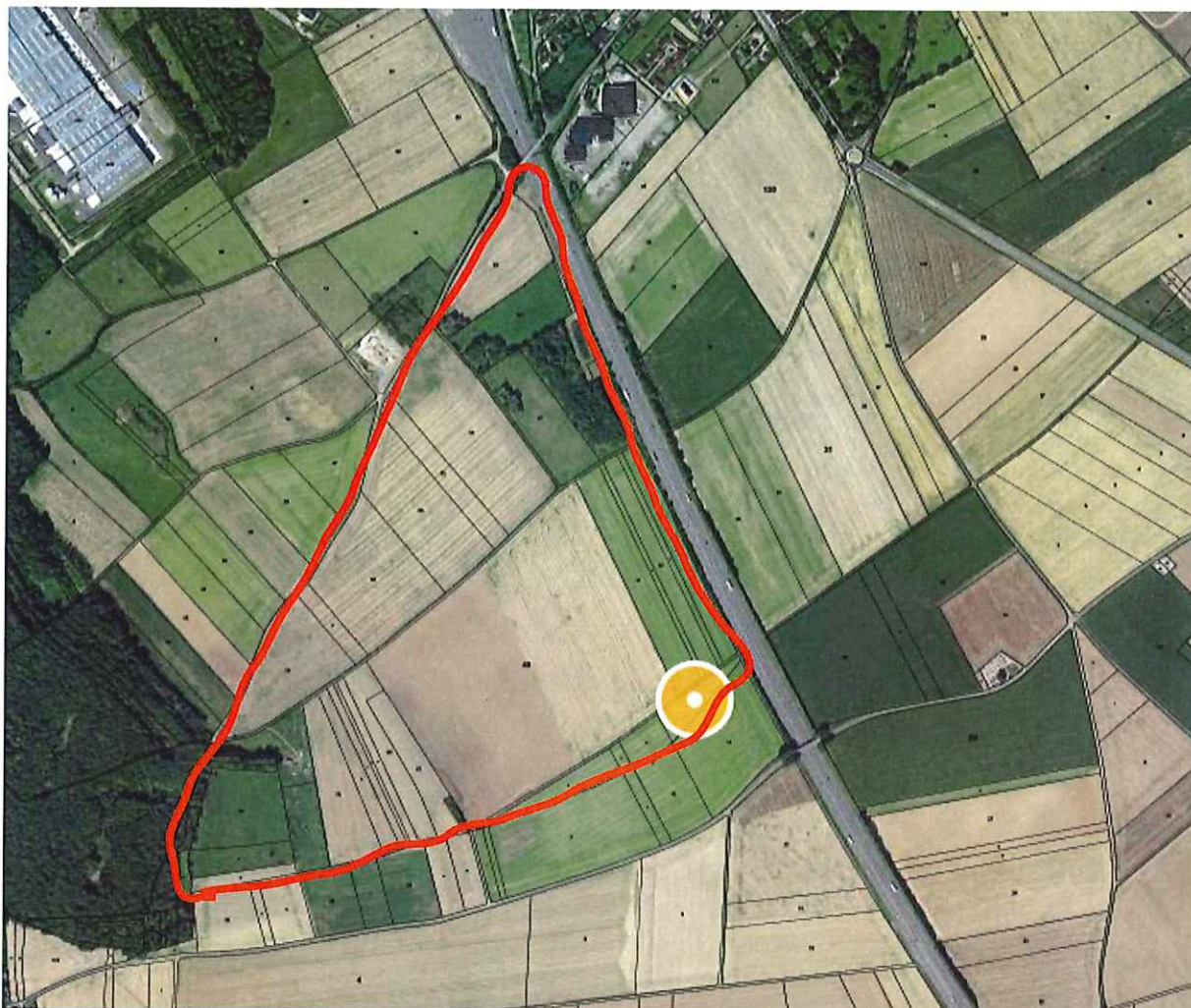
3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Acquisition par la CASE de terrains situés sur la commune d'HEUDEBOUVILLE

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : Parcelles ZD 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 47, 48, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 100, 101, 102, 103 et D 78 , 79, 83, 84, 85 d'une contenance totale de 58ha 04a 52ca. . Le projet concerne 19 propriétaires

pour 39 parcelles d'une contenance totale de 58 ha 04 a 52 ca. L'opération concerne également 7 fermiers.



Vue aérienne de toutes les parcelles (encadré orange)

Description des biens : Les terrains sont actuellement en nature agricole. La nature des biens retenue dans les fiches particulières tient compte des renseignements inscrits au Cadastre ainsi que des mutations réalisées par les propriétaires.

5 - SITUATION JURIDIQUE

Les parcelles appartiennent à plusieurs propriétaires. (cf liste jointe)

- nom des propriétaires : Voir fiches particulières.
- situation d'occupation : les parcelles de terres sont estimées louées – les bois sont estimés libres.

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Zone A agricole. A des fins de réalisation du projet il conviendra de modifier le PLU.

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

8 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative 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. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

9 - ÉTUDE DE MARCHÉ

CF Tableau ci-dessous

Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Sous Groupe	Situation locative
27	AILLY	MARE DES FOSSES	22/11/2016	12953	14 000	1,08	Terre	Libre
27	HEUDREVILLE SUR EURE	SOUS LE BOIS DU HOM	05/01/2017	61405	66 005	1,07	Terre	Libre
27	LOUVIERS	LA COTE BLANCHE	31/05/2016	16790	15 100	0,9	Terre	Libre
27	VAL DE REUIL	LE FOND DU VALLET	17/03/2016	22850	23 000	1,01	Terre	Libre

10 - ÉLÉMENTS PARTICULIERS À RETENIR POUR L'ESTIMATION

Estimations antérieures

VV 17/332 V 183 à 201

11 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur d'un euro le m² peut être retenue, valeur généralement retenue pour le Val de Reuil. Cf tableau récapitulatif ci-dessous et fiches par propriétaire.

Compte tenu de la situation et de la consistance des biens, une valeur vénale principale de 572 622 euros est retenue et un montant de 323 761 est calculé pour les fermiers. (voir fiches particulières)

En outre, une marge de 10 % calculée sur l'indemnité principale pourra être utilisée afin de faciliter la négociation.

Compte tenu des données du marché local, de la situation et de la consistance des biens, les valeurs suivantes sont retenues :

- terres = 10 000 euros l'ha loué

- bois = 6 500 euros l'ha libre (valeur basse des Termes de Comparaison car qualité moyenne)

- fermier en place = Protocole de juin 2015 = Heudebouville – Région Est – Pays de Madrie = 6 années = 5 829 euros l'ha

Indemnités non chiffrées mentionnées pour mémoire

N° fiche	Parcelle(s)	Contenance	Prix principal	Indemnités fermier	Total
1	ZD 34, 35, 41, 47, 48, 53 et 54	11 ha 57 a 40 ca	114809 €	65914 €	180723 €
2	ZD 36 et 37	82 a 30 ca	8230 €	4797 €	13027 €
3	ZD 38	50 ca	50 €	29 €	79 €
4	ZD 39	40 ca	40 €	23 €	63 €
5	ZD 40	16 ha 85 a 80 ca	168580 €	98265 €	266845 €
6	ZD 42 et 43	1 ha 47 a 00 ca	14700 €	8569 €	23269 €
7	ZD 44	41 a 00 ca	4100 €	2390 €	6490 €
8	ZD 45	1 ha 20 a 30 ca	12030 €	7012 €	19042 €
9	ZD 50	2 ha 41 a 40 ca	23680 €	14071 €	37751 €
10	D 83 et 84 et ZD 51, 52 et 100	9 ha 65 a 10 ca	90543 €	46318 €	136861 €
11	ZD 55 et 73	2 ha 27 a 00 ca	22700 €	13232 €	35932 €
12	ZD 56 et 71	2 ha 84 a 40 ca	28440 €	16578 €	45018 €
13	D 78 et 79 et ZD 67, 68 et 69	2 ha 92 a 30 ca	28758 €	16251 €	45009 €
14	ZD 70	20 a 00 ca	2000 €	1166 €	3166 €
15	ZD 72	75 a 80 ca	7580 €	4418 €	11998 €
16	ZD 74 et 75	1 ha 99 a 40 ca	19940 €	11623 €	31563 €
17	ZD 101 et 103	39 a 60 ca	3960 €	-	3960 €
18	ZD 102	1 ha 85 a 77 ca	18577 €	10829 €	29406 €
19	D 85	39 a 05 ca	3905 €	2276 €	6181 €
Total		58 ha 04 a 52 ca	572622 €	323761 €	896383 €

En outre, il est précisé que dans le cadre du droit de délaissement, une indemnité de remploi sera calculée au taux de 20% pour la fraction inférieure ou égale à 5 000 € et de 15% pour la fraction comprise entre 5 000 et 15 000 € et 10 % pour le surplus,, dans l'hypothèse d'une mise en demeure d'acquiescer formulée par les propriétaires.

12 – DURÉE DE VALIDITÉ

☼ 12 MOIS

X 18 MOIS

13 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. une nouvelle consultation du domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

P/ l'Administratrice Régionale des Finances Publiques

et par délégation

Pour la Directrice Régionale des Finances Publiques
et par Délégation
Le responsable du Pôle d'Evaluation Domaniale



Philippe GUERIN

Fiche N° 1

ESTIMATION IMMOBILIERE

Commune de HEUDEBOUVILLE

Propriétaire présumé : LAQUERRIERE Gérard
2 rue de la Croix Roger
27400 HEUDEBOUVILLE

Situation, références cadastrales et description sommaire de l'immeuble :

Parcelles de terres cadastrées section ZD n° 34, 35, 41, 47, 53 et 54 pour une contenance totale de 11 ha 30 a 80 ca.

Parcelle de taillis simple cadastrées section ZD n°48 pour une contenance de 26 a 60 ca.

Les parcelles sont inscrites en zone A, zone agricole, au PLU approuvé le 24/06/06.

Origine de propriété : /

Situation locative : Les parcelles cadastrées ZD 34, 35, 41, 47, 53 et 54 sont louées au GAEC Bellemere.

INDEMNITE DE DEPOSSESSION :

a - Indemnité principale :

Elle doit correspondre à la valeur de l'immeuble qui s'établit de la façon suivante :

- Terres : 11 ha 30 a 80 ca x 10 000 € / ha = 113 080 €

- Taillis simple : 26 a 60 ca x 6 500 € / ha = 1 729 €

b - Indemnités accessoires : /

Total de l'indemnité de dépossession : 114 809 €

INDEMNITE D'EVICITION :

Protocole d'indemnisation des exploitants agricoles de juin 2015

Heudebouville = Région Est – Pays de Madrie = 6 années = 5 829 € / ha.

Terres : 11 ha 30 a 80 ca x 5 829 € = 65 914 €

Fiche N° 2

ESTIMATION IMMOBILIERE

Commune de HEUDEBOUVILLE

Propriétaire présumé : Consorts JUHEL
117 avenue Marc de la Haye
27100 LE VAUDREUIL

Situation, références cadastrales et description sommaire de l'immeuble :
Parcelles de terres cadastrées section ZD n° 36 et 37 pour une contenance totale de 82 a 30 ca.

Les parcelles sont inscrites en zone A, zone agricole, au PLU approuvé le 24/06/06.

Origine de propriété : /

Situation locative : Les parcelles cadastrées ZD 36 et 37 sont louées à David BREANT.

INDEMNITE DE DEPOSSESSION :

a - Indemnité principale :

Elle doit correspondre à la valeur de l'immeuble qui s'établit de la façon suivante :
- Terres : 82 a 30 ca x 10 000 € / ha = 8 230 €

b - Indemnités accessoires : /

Total de l'indemnité de dépossession : 8 230 €

INDEMNITE D'EVICITION :

Protocole d'indemnisation des exploitants agricoles de juin 2015
Heudebouville = Région Est – Pays de Madrie = 6 années = 5 829 € / ha.

Terres : 82 a 30 ca x 5 829 € = 4 797 €

Fiche N° 3

ESTIMATION IMMOBILIERE

Commune de HEUDEBOUVILLE

Propriétaire présumé : GROUPEMENT FONCIER RURAL DU FROC DE VILLE
CUVIER François 5 place du Froc de Ville 27600 SAINT JULIEN DE LA LIEGUE

Situation, références cadastrales et description sommaire de l'immeuble :

Parcelle de terre cadastrée section ZD n° 38 pour une contenance de 50 ca.

La parcelle est inscrite en zone A, zone agricole, au PLU approuvé le 24/06/06.

Origine de propriété : /

Situation locative : La parcelle cadastrée ZD 38 est estimée louée.

INDEMNITE DE DEPOSSESSION :

a - Indemnité principale :

Elle doit correspondre à la valeur de l'immeuble qui s'établit de la façon suivante :

- Terre : 50 ca x 10 000 € / ha = 50 €

b - Indemnités accessoires : /

Total de l'indemnité de dépossession : 50 €

INDEMNITE D'EVICITION :

Protocole d'indemnisation des exploitants agricoles de juin 2015

Heudebouvillle = Région Est – Pays de Madrie = 6 années = 5 829 € / ha.

Terre : 50 ca x 5 829 € = 29 €

Fiche N° 4

ESTIMATION IMMOBILIERE

Commune de HEUDEBOUVILLE

Propriétaire présumé : Consorts DAGOMMER

Cidex 3 7 rue de Pacy 27490 FONTAINE-HEUDEBOURG

Situation, références cadastrales et description sommaire de l'immeuble :

Parcelle de terre cadastrée section ZD n°39 pour une contenance de 40 ca.

La parcelle est inscrite en zone A, zone agricole, au PLU approuvé le 24/06/06.

Origine de propriété : /

Situation locative : La parcelle cadastrée ZD 39 est estimée louée.

INDEMNITE DE DEPOSSESSION :

a - Indemnité principale :

Elle doit correspondre à la valeur de l'immeuble qui s'établit de la façon suivante :

- Terre : 40 ca x 10 000 € / ha = 40 €

b - Indemnités accessoires : /

Total de l'indemnité de dépossession : 40 €

INDEMNITE D'EVICITION :

Protocole d'indemnisation des exploitants agricoles de juin 2015

Heudebouville = Région Est – Pays de Madrie = 6 années = 5 829 € / ha.

Terre : 40 ca x 5 829 € = 23 €

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

7300-1-SD

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES

PÔLE ETAT

Pôle d'évaluation Domaniale..

Adresse..21 Quai Jean MOULIN 76037 ROUEN CEDEX

drfip76.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Fiche N° 5

ESTIMATION IMMOBILIERE

Commune de HEUDEBOUVILLE

Propriétaire présumé : Consorts BREHAM

12 rue Aristide Briand

27400 ACQUIGNY

Situation, références cadastrales et description sommaire de l'immeuble :

Parcelle de terre cadastrée section ZD n°40 pour une contenance de 16 ha 85 a 80 ca.

La parcelle est inscrite en zone A, zone agricole, au PLU approuvé le 24/06/06.

Origine de propriété : /

Situation locative : La parcelle cadastrée ZD 40 est louée à Michel BRIERE.

INDEMNITE DE DEPOSSESSION :

a - Indemnité principale :

Elle doit correspondre à la valeur de l'immeuble qui s'établit de la façon suivante :

- Terres : 16 ha 85 a 80 ca x 10 000 € / ha = 168 580 €

b - Indemnités accessoires : /

Total de l'indemnité de dépossession : 168 580 €

INDEMNITE D'EVICITION :

Protocole d'indemnisation des exploitants agricoles de juin 2015

Heudebouville = Région Est – Pays de Madrie = 6 années = 5 829 € / ha.

Terres : 16 ha 85 a 80 ca x 5 829 € = 98 265 €

Fiche N° 6

ESTIMATION IMMOBILIERE

Commune de HEUDEBOUVILLE

Propriétaire présumé : Consorts MARTIN
8 chemin des Petites Fontaines
27400 HEUDEBOUVILLE

Situation, références cadastrales et description sommaire de l'immeuble :

Parcelles de terres cadastrées section ZD n°42 et 43 pour une contenance totale de 1 ha 47 a 00 ca.

Les parcelles sont inscrites en zone A, zone agricole, au PLU approuvé le 24/06/06.

Origine de propriété : /

Situation locative : Les parcelles cadastrées ZD 42 et 43 sont louées à David BREANT.

INDEMNITE DE DEPOSSESSION :

a - Indemnité principale :

Elle doit correspondre à la valeur de l'immeuble qui s'établit de la façon suivante :

- Terres : 1 ha 47 a 00 ca x 10 000 € / ha = 14 700 €

b - Indemnités accessoires : /

Total de l'indemnité de dépossession : 14 700 €

INDEMNITE D'EVICITION :

Protocole d'indemnisation des exploitants agricoles de juin 2015

Heudebouville = Région Est – Pays de Madrie = 6 années = 5 829 € / ha.

Terres : 1 ha 47 a 00 ca x 5 829 € = 8 569 €

ESTIMATION IMMOBILIERE

Commune de HEUDEBOUVILLE

Propriétaire présumé : GODARD Christophe

12 rue des Venables

27400 HEUDEBOUVILLE

Situation, références cadastrales et description sommaire de l'immeuble :

Parcelle de terre cadastrée section ZD n°44 pour une contenance de 41 a 00 ca.

La parcelle est inscrite en zone A, zone agricole, au PLU approuvé le 24/06/06.

Origine de propriété : /

Situation locative : La parcelle cadastrée ZD 44 est louée à David BREANT.

INDEMNITE DE DEPOSSESSION :

a - Indemnité principale :

Elle doit correspondre à la valeur de l'immeuble qui s'établit de la façon suivante :

- Terre : 41 a 00 ca x 10 000 € / ha = 4 100 €

b - Indemnités accessoires : /

Total de l'indemnité de dépossession : 4 100 €

INDEMNITE D'EVICITION :

Protocole d'indemnisation des exploitants agricoles de juin 2015

Heudebouville = Région Est – Pays de Madrie = 6 années = 5 829 € / ha.

Terre : 41 a 00 ca x 5 829 € = 2 390 €

Fiche N° 8

ESTIMATION IMMOBILIERE

Commune de HEUDEBOUVILLE

Propriétaire présumé : LEBON Christiane ép. MILLION Jacques
2 Appartement 18 Bâtiment R Résidence 33
Rue Louis Vallière
34300 AGDE

Situation, références cadastrales et description sommaire de l'immeuble :
Parcelle de terre cadastrée section ZD n°45 pour une contenance de 1 ha 20 a 30 ca.

La parcelle est inscrite en zone A, zone agricole, au PLU approuvé le 24/06/06.

Origine de propriété : /

Situation locative : La parcelle cadastrée ZD 45 est louée à David BREANT.

INDEMNITE DE DEPOSSESSION :

a - Indemnité principale :

Elle doit correspondre à la valeur de l'immeuble qui s'établit de la façon suivante :
- Terre : 1 ha 20 a 30 ca x 10 000 € / ha = 12 030 €

b - Indemnités accessoires : /

Total de l'indemnité de dépossession : 12 030 €

INDEMNITE D'EVICITION :

Protocole d'indemnisation des exploitants agricoles de juin 2015
Heudebouville = Région Est – Pays de Madrie = 6 années = 5 829 € / ha.

Terre : 1 ha 20 a 30 ca x 5 829 € = 7 012 €

Fiche N° 9

ESTIMATION IMMOBILIERE

Commune de HEUDEBOUVILLE

Propriétaire présumé : LEMOINE Huguette ép. JUHEL

11 Résidence Charmes A
34 place du Champ de Ville
27400 LOUVIERS

Situation, références cadastrales et description sommaire de l'immeuble :

Parcelle cadastrée section ZD n°50 en nature de pré pour une contenance de
2 ha 28 a 26 ca

et en nature de taillis simple pour une contenance de 13 a 14 ca.

Contenance totale = 2 ha 41 a 40 ca.

La parcelle est inscrite en zone A, zone agricole, au PLU approuvé le 24/06/06.

Origine de propriété : /

Situation locative : La parcelle cadastrée ZD 50 est louée à Alexandre BRIERE.

INDEMNITE DE DEPOSSESSION :

a - Indemnité principale :

Elle doit correspondre à la valeur de l'immeuble qui s'établit de la façon suivante :

- Pré : 2 ha 28 a 26 ca x 10 000 € / ha = 22 826 €

- Taillis simple : 13 a 14 ca x 6 500 € / ha = 854 €

b - Indemnités accessoires : /

Total de l'indemnité de dépossession : 23 680 €

INDEMNITE D'EVICITION :

Protocole d'indemnisation des exploitants agricoles de juin 2015

Heudebouville = Région Est – Pays de Madrie = 6 années = 5 829 € / ha.

2 ha 41 a 40 ca x 5 829 € = 14 071 €

Fiche N° 10

ESTIMATION IMMOBILIERE

Commune de HEUDEBOUVILLE

Propriétaire présumé : LA FERME DE LA VALLEE – Consorts HINFRAY
13 route des Andelys – 27400 HEUDEBOUVILLE

Situation, références cadastrales et description sommaire de l'immeuble :

- Parcelles de terres cadastrées section D n° 83 et 84 et section ZD n° 52 pour une contenance totale de 3 ha 78 a 45 ca.

- Parcelle cadastrée section ZD n° 51 en nature de terre pour une contenance de 4 ha 16 a 16 ca

et en nature de bois-taillis pour une contenance de 16 a 84 ca.

- Parcelle de bois cadastrée section ZD n° 100 pour une contenance de 1 ha 53 a 65 ca.

Contenance totale de terres = 7 ha 94 a 61 ca.

Contenance totale de bois-taillis = 1 ha 70 a 49 ca.

Les parcelles sont inscrites en zone A, zone agricole, au PLU approuvé le 24/06/06.

Origine de propriété : /

Situation locative : Les parcelles cadastrées D 83 et 84 et ZD 51 et 52 sont louées à Pascal BONNET. La parcelle ZD 100 est estimée libre.

INDEMNITE DE DEPOSSESSION :

a - Indemnité principale :

Elle doit correspondre à la valeur de l'immeuble qui s'établit de la façon suivante :

- Terres : 7 ha 94 a 61 ca x 10 000 € / ha = 79 461 €

- Bois-taillis : 1 ha 70 a 49 ca x 6 500 € / ha = 11 082 €

b - Indemnités accessoires : /

Total de l'indemnité de dépossession : 90 543 €

INDEMNITE D'EVICITION :

Protocole d'indemnisation des exploitants agricoles de juin 2015

Heudebouville = Région Est – Pays de Madrie = 6 années = 5 829 € / ha.

Terres : 7 ha 94 a 61 ca x 5 829 € = 46 318 €

ESTIMATION IMMOBILIERE

Commune de HEUDEBOUVILLE

Propriétaire présumé : BREANT David
37 route de Muids
27430 ANDE

Situation, références cadastrales et description sommaire de l'immeuble :

Parcelles de terres cadastrées section ZD n° 55 et 73 pour une contenance totale de 2 ha 27 a 00 ca.

Les parcelles sont inscrites en zone A, zone agricole, au PLU approuvé le 24/06/06.

Origine de propriété : /

Situation locative : La parcelle cadastrée ZD 55 est louée à l'EARL Lebel et la parcelle cadastrée ZD 73 est exploitée par David BREANT.

INDEMNITE DE DEPOSSESSION :

a - Indemnité principale :

Elle doit correspondre à la valeur de l'immeuble qui s'établit de la façon suivante :

- Terres : 2 ha 27 a 00 ca x 10 000 € / ha = 22 700 €

b - Indemnités accessoires : /

Total de l'indemnité de dépossession : 22 700 €

INDEMNITE D'EVICITION :

Protocole d'indemnisation des exploitants agricoles de juin 2015

Heudebouville = Région Est – Pays de Madrie = 6 années = 5 829 € / ha.

Terres : 2 ha 27 a 00 ca x 5 829 € = 13 232 €

Fiche N° 12

ESTIMATION IMMOBILIERE

Commune de HEUDEBOUVILLE

Propriétaire présumé : BREANT Jean-Claude Lucien
15 rue de Marinette
27600 FONTAINE BELLENGER

Situation, références cadastrales et description sommaire de l'immeuble :
Parcelles de terre cadastrées section ZD n° 56 et 71 pour une contenance totale de
2 ha 84 a 40 ca.

Les parcelles sont inscrites en zone A, zone agricole, au PLU approuvé le 24/06/06.

Origine de propriété : /

Situation locative : Les parcelles cadastrées ZD 56 et 71 sont louées à David BREANT.

INDEMNITE DE DEPOSSESSION :

a - Indemnité principale :

Elle doit correspondre à la valeur de l'immeuble qui s'établit de la façon suivante :

- Terres : 2 ha 84 a 40 ca x 10 000 € / ha = **28 440 €**

b - Indemnités accessoires : /

Total de l'indemnité de dépossession : 28 440 €

INDEMNITE D'EVICITION :

Protocole d'indemnisation des exploitants agricoles de juin 2015
Heudebouvill = Région Est – Pays de Madrie = 6 années = 5 829 € / ha.

Terres : 2 ha 84 a 40 ca x 5 829 € = 16 578 €

Fiche N° 13

ESTIMATION IMMOBILIERE

Commune de HEUDEBOUVILLE

Propriétaire présumé : YVELIN Claudine Cécile Clotilde EP LEBEL Bernard
8 chemin de Tosny
27600 AILLY

Situation, références cadastrales et description sommaire de l'immeuble :

Parcelles de terres et prés cadastrées section ZD n° 67, 68 et 69 et section D n° 78 pour une contenance totale de 2 ha 78 a 80 ca.

Parcelle de taillis simple cadastrée section D n° 79 pour une contenance de 13 a 50 ca.

Les parcelles sont inscrites en zone A, zone agricole, au PLU approuvé le 24/06/06.

Origine de propriété : /

Situation locative : Les parcelles cadastrées ZD 67, 68 et 69 sont louées à l'EARL Lebel.

INDEMNITE DE DEPOSSESSION :

a - Indemnité principale :

Elle doit correspondre à la valeur de l'immeuble qui s'établit de la façon suivante :

- Terres : 2 ha 78 a 80 ca x 10 000 € / ha = 27 880 €

- Taillis simple : 13 a 50 ca x 6500 € / ha = 878 €

b - Indemnités accessoires : /

Total de l'indemnité de dépossession : 28 758 €

INDEMNITE D'EVICITION :

Protocole d'indemnisation des exploitants agricoles de juin 2015

Heudebouville = Région Est – Pays de Madrie = 6 années = 5 829 € / ha.

Terres : 2 ha 78 a 80 ca x 5 829 € = 16 251 €

Fiche N° 14

ESTIMATION IMMOBILIERE

Commune de HEUDEBOUVILLE

Propriétaire présumé : FEUGERE Michel
1 chemin du Londel
27400 QUATREMARE

Situation, références cadastrales et description sommaire de l'immeuble :
Parcelle de terre cadastrée section ZD n° 70 pour une contenance de 20 a 00 ca.

La parcelles est inscrite en zone A, zone agricole, au PLU approuvé le 24/06/06.

Origine de propriété : /

Situation locative : La parcelle cadastrée ZD 70 est louée à l'EARL Lebel.

INDEMNITE DE DEPOSSESSION :

a - Indemnité principale :

Elle doit correspondre à la valeur de l'immeuble qui s'établit de la façon suivante :
- Terre : 20 a 00 ca x 10 000 € / ha = 2 000 €

b - Indemnités accessoires : /

Total de l'indemnité de dépossession : 2 000 €

INDEMNITE D'EVICITION :

Protocole d'indemnisation des exploitants agricoles de juin 2015
Heudebouville = Région Est – Pays de Madrie = 6 années = 5 829 € / ha.

Terre : 20 a 00 ca x 5 829 € = 1 166 €

Fiche N° 15

ESTIMATION IMMOBILIERE

Commune de HEUDEBOUVILLE

Propriétaire présumé : Consorts POTEL
212 route du Moulin
40400 MEILHAN

Situation, références cadastrales et description sommaire de l'immeuble :
Parcelle de terre cadastrée section ZD n° 72 pour une contenance de 75 a 80 ca.

La parcelle est inscrite en zone A, zone agricole, au PLU approuvé le 24/06/06.

Origine de propriété : /

Situation locative : La parcelle cadastrée ZD 72 est louée à David BREANT.

INDEMNITE DE DEPOSSESSION :

a - Indemnité principale :

Elle doit correspondre à la valeur de l'immeuble qui s'établit de la façon suivante :

- Terre : 75 a 80 ca x 10 000 € / ha = 7 580 €

b - Indemnités accessoires : /

Total de l'indemnité de dépossession : 7 580 €

INDEMNITE D'EVICITION :

Protocole d'indemnisation des exploitants agricoles de juin 2015

Heudebouville = Région Est – Pays de Madrie = 6 années = 5 829 € / ha.

Terre : 75 a 80 ca x 5 829 € = 4 418 €

Fiche N° 16

ESTIMATION IMMOBILIERE

Commune de HEUDEBOUVILLE

Propriétaire présumé : CUVIER François
5 place du Froc de Ville
27600 SAINT JULIEN DE LA LIEGUE

Situation, références cadastrales et description sommaire de l'immeuble :

Parcelles de terres et prés cadastrées section ZD n° 74 et 75 pour une contenance totale de 1 ha 99 a 40 ca.

Les parcelles sont inscrites en zone A, zone agricole, au PLU approuvé le 24/06/06.

Origine de propriété : /

Situation locative : Les parcelles cadastrées ZD 74 et 75 sont louées à la SCEA Cuvier.

INDEMNITE DE DEPOSSESSION :

a - Indemnité principale :

Elle doit correspondre à la valeur de l'immeuble qui s'établit de la façon suivante :

- Terres et prés : 1 ha 99 a 40 ca x 10 000 € / ha = 19 940 €

b - Indemnités accessoires : /

Total de l'indemnité de dépossession : 19 940 €

INDEMNITE D'EVICITION :

Protocole d'indemnisation des exploitants agricoles de juin 2015

Heudebouville = Région Est – Pays de Madrie = 6 années = 5 829 € / ha.

Terres et prés : 1 ha 99 a 40 ca x 5 829 € = 11 623 €

Fiche N° 17

ESTIMATION IMMOBILIERE

Commune de HEUDEBOUVILLE

Propriétaire présumé : AUTOROUTES PARIS NORMANDIE
BP 7 ECHANGEUR DES ESSARTS
76530 GRAND COURONNE

Situation, références cadastrales et description sommaire de l'immeuble :
Parcelles de terres cadastrées section ZD n° 101 et 103 pour une contenance totale de 39 a 60 ca.

Les parcelles sont inscrites en zone A, zone agricole, au PLU approuvé le 24/06/06.

Origine de propriété : /

Situation locative : Les parcelles cadastrées ZD 101 et 103 sont estimées libres.

INDEMNITE DE DEPOSSESSION :

a - Indemnité principale :

Elle doit correspondre à la valeur de l'immeuble qui s'établit de la façon suivante :
- Terres : 39 a 60 ca x 10 000 € / ha = 3 960 €

b - Indemnités accessoires : /

Total de l'indemnité de dépossession : 3 960 €

INDEMNITE D'EVICITION : /

Fiche N° 18

ESTIMATION IMMOBILIERE

Commune de HEUDEBOUVILLE

Propriétaire présumé : GRIMOIN Mireille WALDOS DREEF
N 2 9070 DESTELBERJEN
BELGIQUE

Situation, références cadastrales et description sommaire de l'immeuble :
Parcelle de terre cadastrée section ZD n° 102 pour une contenance de 1 ha 85 a 77 ca.

La parcelle est inscrite en zone A, zone agricole, au PLU approuvé le 24/06/06.

Origine de propriété : /

Situation locative : La parcelle cadastrée ZD 102 est estimée louée.

INDEMNITE DE DEPOSSESSION :

a - Indemnité principale :

Elle doit correspondre à la valeur de l'immeuble qui s'établit de la façon suivante :
- Terre : 1 ha 85 a 77 ca x 10 000 € / ha = 18 577 €

b - Indemnités accessoires : /

Total de l'indemnité de dépossession : 18 577 €

INDEMNITE D'EVICITION :

Protocole d'indemnisation des exploitants agricoles de juin 2015
Heudebouvillle = Région Est – Pays de Madrie = 6 années = 5 829 € / ha.

Terre : 1 ha 85 a 77 ca x 5 829 € = 10 829 €

Fiche N° 19

ESTIMATION IMMOBILIERE

Commune de HEUDEBOUVILLE

Propriétaire présumé : EARL Lebel 19 rue Bourvil
27400 SURVILLE

Situation, références cadastrales et description sommaire de l'immeuble :

Parcelle de terre cadastrée section D n° 85 pour une contenance totale de 39 a 05 ca.

La parcelle est inscrite en zone A, zone agricole, au PLU approuvé le 24/06/06.

Origine de propriété : Acquisition par acte du 05/01/17 publié à la CH de Louviers au volume 2017P00233 avec parcelles sur d'autres communes pour une contenance totale de 6 ha 14 a 05 ca et moyennant le prix de 66 005 € (confusion des qualités).

Situation locative : La parcelle cadastrée D 85 est estimée louée.

INDEMNITE DE DEPOSSESSION :

a - Indemnité principale :

Elle doit correspondre à la valeur de l'immeuble qui s'établit de la façon suivante :

- Terre : 39 a 5 ca x 10 000 € / ha = 3 905 €

b - Indemnités accessoires : /

Total de l'indemnité de dépossession : 3 905 €

INDEMNITE D'EVICITION :

Protocole d'indemnisation des exploitants agricoles de juin 2015

Heudebouville = Région Est – Pays de Madrie = 6 années = 5 829 € / ha.

Terre : 39 a 05 ca x 5 829 € = 2 276 €

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES

PÔLE ETAT

Pôle d'évaluation Domaniale..

Adresse..21 Quai Jean MOULIN 76037 ROUEN CEDEX

drfip76.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 10/04/2018

L'Administratrice Générale des Finances
Publiques

POUR NOUS JOINDRE :

Évaluateur : Thierry JOLLY

Téléphone : 02 32 18 93 92

Courriel : thierry.jolly@dgfip.finances.gouv.fr

Réf LIDO : 2018-27697V0718

À CASE

**1 Place Ernest THOREL
CS 10514
27400 LOUVIERS**

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE
RAPPORT D'ÉVALUATION**

**DÉSIGNATION DU BIEN : PARCELLES ZB 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153
ET 154 POUR UNE CONTENANCE TOTALE DE 15HA 37A 80CA.**

ADRESSE DU BIEN : LES MARES CHOUX À VIRONVAY

VALEUR VÉNALE : 241 488€ HT

1 - SERVICE CONSULTANT :

Affaire suivie par : Mmes HAUBERT/CARIDI

2 - Date de consultation 30/03/2018

Date de réception 30/03/2018

Date de visite

Date de constitution du dossier « en état » 30/03/2018

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

Acquisition par la CASE de terrains situés sur la commune de VIRONVAY

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : **Parcelles ZB 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153 et 154 pour une contenance totale de 15ha 37a 80ca. Le projet concerne 8 propriétaires et 7 exploitants pour 11 parcelles.**



Vue aérienne de toutes les parcelles (encadré orange)

Description des biens : Les terrains sont actuellement en nature agricole. La nature des biens retenue dans les fiches particulières tient compte des renseignements inscrits au Cadastre ainsi que des mutations réalisées par les propriétaires.

5 - SITUATION JURIDIQUE

Les parcelles appartiennent à plusieurs propriétaires. (cf liste jointe)

- nom des propriétaires : Voir fiches particulières.
- situation d'occupation : les parcelles de terres sont estimées louées –

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Zone Nc, zone où l'activité dominante est l'agriculture. A des fins de réalisation du projet il conviendra peut-être de modifier le PLU.

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

8 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative 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. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

9 - ÉTUDE DE MARCHÉ

CF Tableau ci-dessous

Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Sous Groupe	Situation locative
27	AILLY	MARE DES FOSSES	22/11/2016	12953	14 000	1,08	Terre	Libre
27	HEUDREVILLE SUR EURE	SOUS LE BOIS DU HOM	05/01/2017	61405	66 005	1,07	Terre	Libre
27	IRREVILLE	LA CROIX ROUGE	31/05/2017	14727	8 836	0,6	Terre	Libre
27	LOUVIERS	LA COTE BLANCHE	31/05/2016	16790	15 100	0,9	Terre	Libre
27	MUIDS	LE CHAMP DES HOMMES	11/02/2016	57360	37 390	0,65	Terre	Libre
27	MUIDS	LES PETITS BAUX	16/12/2015	37655	22 593	0,6	Terre	Libre
27	ST-JULIEN-DE-LA-LIEGUE	LE CHAMP CHARBONNIER	30/11/2016	135858	89 000	0,66	Terre	Libre
27	ST-JULIEN-DE-LA-LIEGUE	LA GRANDE BRECHE	29/10/2015	85842	63 000	0,73	Terre	Libre
27	VAL DE REUIL	LE FOND DU VALLET	17/03/2016	22850	23 000	1,01	Terre	Libre

10 - ÉLÉMENTS PARTICULIERS À RETENIR POUR L'ESTIMATION

Estimations antérieures

VV 17/697 V 172 à 179

11 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur d'un euro le m² peut être retenue, valeur généralement retenue pour le terrain agricole à Vironvay.

Cf tableau récapitulatif ci-dessous et fiches par propriétaire.

Compte tenu de la situation et de la consistance des biens, une valeur vénale principale de 153 780 euros est retenue et un montant de 87 708 est calculé pour les fermiers. (voir fiches particulières)

En outre, une marge de 10 % calculée sur l'indemnité principale pourra être utilisée afin de faciliter la négociation.

Compte tenu des données du marché local, de la situation et de la consistance des biens, les valeurs suivantes sont retenues :

- terres = 10 000 euros l'ha loué (TC = origine Pté D 85)

- fermier en place = Protocole de juin 2015 = Heudebouville – Région Est – Pays de Madrie = 6 années = 5 829 euros l'ha

La valeur vénale des biens est estimée à :

N° Plan	PROPRIETAIRE	CADASTRE	SURFACE	V.V.	I.Exploitant
1	Cts POLIGNAC	ZB 144	5ha82a90ca	58 290 €	33 977 €
2	DELAUNAY	ZB 145	43a50ca	4 350 €	2 536 €
3	PHILIPPE	ZB146-147	3ha58a20ca	35 820 €	20 879 €
4	EGLOFF	ZB 148	1ha04a00ca	10 400 €	6 062 €
5	CARTIER	ZB 149	60a20ca	6 020 €	3 509 €
6	MARTEL	ZB 150	33a10ca	3 310 €	0 €
7	GFA DELIMBEUF	ZB 151	2ha81a30ca	28 130 €	16 397 €
8	DEBRY	ZB 152-153-154	74a60ca	7 460 €	4 348 €
	TOTAL		15ha37a80ca	153 780 €	87 708 €

12 – DURÉE DE VALIDITÉ

12 MOIS

X 18 MOIS

13 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

l'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. une nouvelle consultation du domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

P/l'Administratrice Générale des
finances publiques
et par délégation



Thierry JOLLY
Inspecteur des Finances Publiques

Fiche N° 1

ESTIMATION IMMOBILIERE

Commune de VIRONVAY

Propriétaire présumé : Consorts POLIGNAC

Situation, références cadastrales et description sommaire de l'immeuble :
Parcelle cadastrée ZB n° 144 pour 5ha82a90ca, en nature de terre agricole

Origine de propriété : ancienne

Situation locative : terre exploitée par la SCEA « La Ferme de la Villette »

INDEMNITE DE DEPOSSESSION :

a - Indemnité principale :

Elle doit correspondre à la valeur de l'immeuble qui s'établit de la façon suivante :

5ha82a90ca à 10 000 € l'ha = **58 290 €**

b - Indemnités accessoires : /

Total de l'indemnité de dépossession : 58 290 €

INDEMNITE D'EVICITION : 5ha82a90ca à 5 829 € l'ha = 33 977 €

ESTIMATION IMMOBILIERE

Commune de VIRONVAY

Propriétaire présumé : M. & Mme DELAUNAY

Situation, références cadastrales et description sommaire de l'immeuble :

Parcelle cadastrée ZB n° 145 pour 43a50ca, en nature de terre agricole.

Origine de propriété : ancienne

Situation locative : parcelle exploitée par Jacky DELAUNAY

INDEMNITE DE DEPOSSESSION :

a - Indemnité principale :

Elle doit correspondre à la valeur de l'immeuble qui s'établit de la façon suivante :

43a50ca à 10 000 € l'ha = **4 350 €**

b - Indemnités accessoires : /

Total de l'indemnité de dépossession : 4 350 €

INDEMNITE D'EVICITION : 43a50ca à 5 829 € l'ha = 2 536 €

Fiche N° 3

ESTIMATION IMMOBILIERE

Commune de VIRONVAY

Propriétaire présumé : M. & Mme PHILIPPE

Situation, références cadastrales et description sommaire de l'immeuble :

Parcelles cadastrées ZB n° 146-147 pour 3ha58a20ca, en nature de terre agricole.

Origine de propriété : acquisition en date du 22/11/2016 au prix de 32 943,59 €, soit 9 197 € l'ha libre.

Situation locative : Parcelles exploitées par M. BONNET Pascal.

INDEMNITE DE DEPOSSESSION :

a - Indemnité principale :

Elle doit correspondre à la valeur de l'immeuble qui s'établit de la façon suivante :

3ha58a20ca à 10 000 € l'ha = 35 820 €

b - Indemnités accessoires : /

Total de l'indemnité de dépossession : 35 820 €

INDEMNITE D'EVICITION : 3ha58a20ca à 5 829 € l'ha = 20 879 €

ESTIMATION IMMOBILIERE

Commune de VIRONVAY

Propriétaire présumé : Mme EGOFF Paulette

Situation, références cadastrales et description sommaire de l'immeuble :

Parcelle cadastrée ZB n° 148 pour 1ha04a00ca, en nature de terre agricole.

Origine de propriété : ancienne

Situation locative : parcelle exploitée par l'EARL Epinette

INDEMNITE DE DEPOSSESSION :

a - Indemnité principale :

Elle doit correspondre à la valeur de l'immeuble qui s'établit de la façon suivante :

1ha04a00ca à 10 000 € l'ha = 10 400 €

b - Indemnités accessoires : /

Total de l'indemnité de dépossession : 10 400 €

INDEMNITE D'EVICITION : 1ha04a00ca à 5 829 € l'ha = 6 062 €

ESTIMATION IMMOBILIERE
Commune de VIRONVAY

Propriétaire présumé : Mme CARTIER

Situation, références cadastrales et description sommaire de l'immeuble :
Parcelle cadastrée ZB n° 149 pour 60a20ca, en nature de terre agricole.

Origine de propriété : ancienne.

Situation locative : parcelle exploitée par le GEAC des QUAIZES.

INDEMNITE DE DEPOSSESSION :

a - Indemnité principale :

Elle doit correspondre à la valeur de l'immeuble qui s'établit de la façon suivante :
60a20ca à 10 000 € l'ha = **6 020 €**

b - Indemnités accessoires : /

Total de l'indemnité de dépossession : 6 020 €

INDEMNITE D'EVICITION : 60a20ca à 5 829 e l'ha = 3 509 €

ESTIMATION IMMOBILIERE

Commune de VIRONVAY

Propriétaire présumé : M. MARTEL Charles

Situation, références cadastrales et description sommaire de l'immeuble :

Parcelle cadastrée ZB n° 150 pour 33a10ca.

Origine de propriété : ancienne.

Situation locative : néant.

INDEMNITE DE DEPOSSESSION :

a - Indemnité principale :

Elle doit correspondre à la valeur de l'immeuble qui s'établit de la façon suivante :

33a10ca à 10 000 € l'ha = 3 310 €

b - Indemnités accessoires : /

Total de l'indemnité de dépossession : 3 310 €

ESTIMATION IMMOBILIERE

Commune de VIRONVAY

Propriétaire présumé : GFA DELIMBEUF

Situation, références cadastrales et description sommaire de l'immeuble :

Parcelle cadastrée ZB n° 151 pour 2ha81a30ca, en nature de terre agricole.

Origine de propriété : Constitution du GFA DELIMBEUF en date du 2/09/2014 avec apport par M. DELIMBEUF de plusieurs parcelles dont la parcelle ZB n° 151 pour un montant total déclaré de 84 000 €, soit 9 147 € l'ha.

Situation locative : Parcelle exploitée par J-M DELIMBEUF.

INDEMNITE DE DEPOSSESSION :

a - Indemnité principale :

Elle doit correspondre à la valeur de l'immeuble qui s'établit de la façon suivante :
2ha81a30ca à 10 000 € l'ha = **28 130 €**

b - Indemnités accessoires : /

Total de l'indemnité de dépossession : 28 130 €

INDEMNITE D'EVICITION : 2ha81a30ca à 5 829 € l'ha = 16 397 €

ESTIMATION IMMOBILIERE

Commune de VIRONVAY

Propriétaire présumé : Mme DEBRY Véronique

Situation, références cadastrales et description sommaire de l'immeuble :
Parcelles cadastrées ZB n° 152-153-154 pour 74a60ca, en nature de terre agricole.

Origine de propriété : ancienne.

Situation locative : exploitant non déterminé.

INDEMNITE DE DEPOSSESSION :

a - Indemnité principale :

Elle doit correspondre à la valeur de l'immeuble qui s'établit de la façon suivante :
74a60ca à 10 000 € l'ha = 7 460 €

b - Indemnités accessoires : /

Total de l'indemnité de dépossession : 7 460 €

INDEMNITE D'EVICITION : 74a60ca à 5 829 € l'ha = 4 348 €

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE NORMANDIE

Pôle Etat

Pôle d'évaluation Domaniale

21 Quai Jean Moulin

76037 ROUEN CEDEX

BALF : dgfip76.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Évaluateur : Mireille TOULZE

Téléphone : 02.32.18.93.93

Courriel : mireille.toulze@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. LIDO : 2018-27249V02243

Le 30/10/2018

La Directrice Régionale des Finances Publiques

à

Monsieur le Président de la Communauté
d'agglomération

CASE

1 Place Ernest Thorel

27 400 LOUVIERS

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE
RAPPORT D'ÉVALUATION**

DÉSIGNATION DU BIEN : TERRES AGRICOLES

ADRESSE DU BIEN : VOIE COMMUNALE N° 98 – FONTAINE BELLENGER

VALEUR VÉNALE : 146 000 € HORS INDEMNITÉS D'ÉVICTION DES FERMIERS

1 - SERVICE CONSULTANT : CASE

Affaire suivie par : Marjorie HAUBERT

2 – Date de consultation

Date de réception

: 01/10/2018

Date de visite

: -

Date de constitution du dossier « en état »

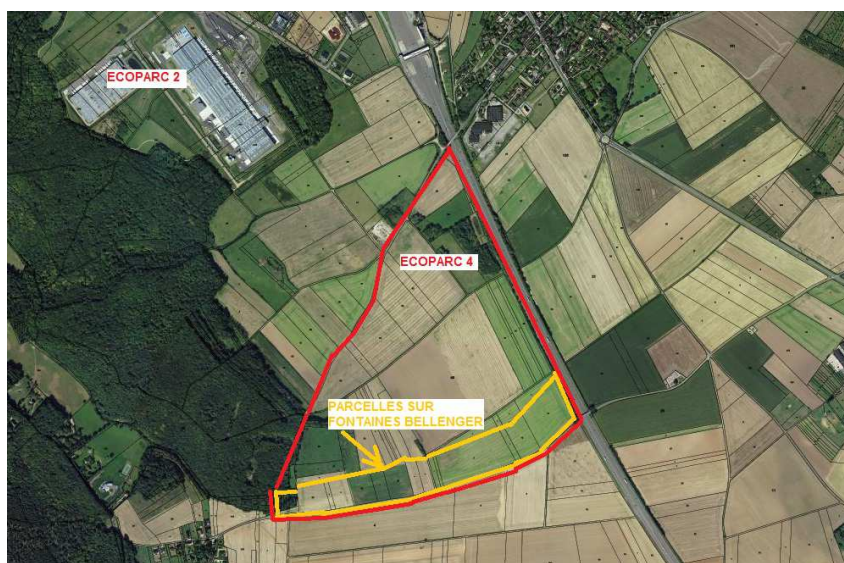
: 01/10/2018

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

Acquisition de terres dans le cadre d'un projet de création d'une zone d'intérêt communautaire.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Vue Géoportail



Références cadastrales :

Sur la commune de FONTAINE-BELLANGER, sur les parcelles cadastrées C 110 (1 455 m²), C 111 (606 m²), C 112 (614 m²), C 113 (620 m²), C 114 (1 431 m²), C 115 (558 m²), ZA 5 (2 440 m²), ZA 6 (1 350 m²), ZA 7 (35 900 m²), ZA 10 (2 850 m²), ZA 11 (27 210 m²) et ZA 12 (11 620 m²) ZA 32 (1 630 m²), ZA 33 (11 980 m²), ZA 34 (1 850 m²), ZA 35 (8 000 m²), ZA 36 (10 310 m²), ZA 37 (5 800 m²), ZA 38 (11 030 m²), ZA 39 (5 360 m²) et ZA 40 (5 310 m²) l'ensemble pour une contenance totale de 147 924 m² dont 4 726 m² en état de bois taillis et le reste 143 198 en état de terres apparemment cultivées.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Dix propriétaires

PROPRIÉTAIRES	PARCELLES	SUPERFICIE EN M²	NATURE
BRIQUET Claudine	C 110	1 455	Bois-taillis
BELLEMERE DENIS	C 111	606	Bois-taillis
CUVIER François	ZA 37	5 800	terre
DAGOMMER Eliane	ZA 5	2 440	terre
Groupement foncier rural	ZA 6 - 36 - 38	22 690	terre
JUHEL Didier	ZA 7 – ZA 10	38 750	terre
LAQUERRIERE Gérard	ZA 11 – ZA 12	38 830	terre
OSMONT Georges	C 113	620	Bois-taillis
YVELIN Claudine	C 112 -114	2 045	Bois-taillis
	C 115 – ZA 39-40	11 228	Terre
YVELIN Daniel	ZA 32-33-34-35	23 460	Terre
TOTAL	21	147 924	

La situation locative est inconnue

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Zone A du PLU.

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet dans ce dossier : absence d'exercice d'un droit de préemption, évaluation hors procédure d'expropriation.

8 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

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

9 - ÉTUDE DE MARCHÉ

Il y a 4 termes de comparaison pour les terres avec une moyenne de 0,98 € le m² et une médiane de 0,96 € le m²

Date de l'acte	Références cadastrales	Prix HT	Surface en m²	Prix €/ha	Commentaire
22/11/2016	Ailly A 85-159	14 000 €	12 953 (1 ha 29 a 53 ca)	1,08 loué	Terres cultivées
03/07/2014	Ailly H 456	14 590 €	14 590 (1 ha 45 a 90 ca)	1	Terres cultivées
04/08/2015	Fontaine Bellenger B 167	40 000 €	43 280 (4 ha 32 a 80 ca)	0,92	Terres cultivées
31/05/2016	Louviers AR 65	15 100 €	16 790 (1 ha 67 a 90 ca)	0,9	Terres cultivées

Il y a 3 termes de comparaison équivalents pour les parcelles en état de bois-taillis

Date de l'acte	Références cadastrales	Prix HT	Surface en m²	Prix €/ha	Commentaire
29/09/2015	Heudreville sur Eure A 265-260	5 000 €	10 030 (1 ha 00 a 30 ca)	0,50 libre	Bois-taillis
22/09/2017	Ailly E 113- E 209	1 600 €	3 014	0,53	Taillis en bordure de terres
15/12/2017	Les Trois Lacs G 508	3 500 €	5 410	0,65	Taillis en dévers

10 - ÉLÉMENTS PARTICULIERS À RETENIR POUR L'ESTIMATION

Les terres agricoles ont déjà fait l'objet d'une estimation dans le cadre de ce projet sur les communes d'Heudreville et de Vironvay

Estimations antérieures

2018-27697V0718 : 241 488 € pour 15 ha 37 a 80 ca soit 10 000 € l'ha pour les parcelles en nature de terres cultivées + 5 829 € l'ha d'indemnité d'éviction des fermiers en place

2018-27332V0717 : 896 383 € pour 58 ha 04 a 52 ca soit 10 000 € l'ha pour les parcelles en nature de terres cultivées + 5 829 € l'ha d'indemnité d'éviction des fermiers en place et 6 500 € l'ha pour les parcelles en nature de bois-taillis

11 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Avis de retenir une valeur de **1 € le m²** pour les terres agricoles soit **143 198 €** pour 14ha 31a 98ca et une valeur de **0,65 € le m²** pour les parcelles de bois-taillis soit une valeur de **3 072 € pour 4 726 m²**.

L'ensemble représentant une valeur globale **146 270 € arrondie à 146 000 €**.

A cette valeur il conviendra d'ajouter pour les terres louées les indemnités d'éviction qui s'élèvent à 5 829 € l'hectare pour la commune de Fontaine-Bellenger (pays du Madrie).

12 – DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité de l'avis est fixée à

☒ 12 mois

☐ 18 mois

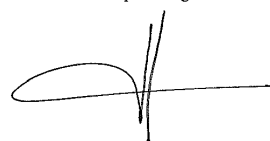
13 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. une nouvelle consultation du domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

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.

P/LA DIRECTRICE RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
et par délégation



Mireille TOULZE
Inspecteur des Finances Publiques

Sujet : Fwd: Ecoparc4_mise à jour des estimations

De : Laurence Lefebvre <laurence.lefebvre@espacurba.fr>

Date : 08/02/2019 à 17:14

Pour : Espacurba <Courriel@Espacurba.fr>

----- Message transféré -----

Sujet : Ecoparc4_mise à jour des estimations

Date : Fri, 8 Feb 2019 11:19:02 +0000

De : Laurent Lascoux <Laurent.Lascoux@seine-eure.com>

Pour : mireile.toulze@dgfip.finances.gouv.fr <mireile.toulze@dgfip.finances.gouv.fr>, thierry.jolly@dgfip.finances.gouv.fr <thierry.jolly@dgfip.finances.gouv.fr>

Copie à : Regis Petit <Regis.Petit@seine-eure.com>, Angelique Hilaire <Angelique.Hilaire@seine-eure.com>, Fabien Pelaprat <Fabien.Pelaprat@seine-eure.com>, Courriel Foncier <foncier@seine-eure.com>, Damien BÉRARD <d.berard@geofit-expert.fr>, Laurence Lefebvre <laurence.lefebvre@espacurba.fr>

Madame Toulze, Monsieur Jolly,

Suite à notre conversation téléphonique de ce matin, je vous confirme que nous faisons face à une difficulté sur le dossier Ecoparc4.

En effet, certains propriétaires et exploitants approchés dans le cadre de ce projet s'étonnent que nous leur proposons des prix d'acquisition inférieurs à ceux qui ont été proposés il y a une dizaine d'année pour la réalisation d'Ecoparc3.

Cela vient du fait que lorsque Ecoparc3 a été initié, les terres agricoles étaient déjà classées en zone à urbaniser dans les documents d'urbanisme, ce qui n'est pas le cas pour Ecoparc4, où elles sont classées en zone agricole.

Le dossier de DUP qui sera déposé très prochainement en Préfecture inclut un dossier de mise en compatibilité des documents d'urbanisme qui aura pour effet de modifier le classement des terrains, passant d'une zone agricole à une zone à urbaniser (comme Ecoparc3). L'approbation de la DUP emportera automatiquement modification du zonage des documents d'urbanisme.

C'est dans ce contexte que nous allons vous transmettre une nouvelle demande d'estimation pour les terrains concernés par le projet, sur les communes de Vironvay, Heudebouville et Fontaine-Bellanger. Nous mentionnerons dans notre demande les éléments qui motivent cette mise à jour. J'ai bien en tête les délais qui sont les vôtres pour établir ces nouvelles estimations et nous les respecterons. Je vous serais cependant reconnaissant si nous pouvions les obtenir plus rapidement.

Je vous remercie pour votre aide et votre compréhension,
Bien à vous,

Laurent LASCoux

Responsable du service urbanisme, planification et foncier

02 32 50 85 59

Laurent.lascoux@seine-eure.com

**seine
eure
agglo**

1, Place Thorel
CS 10514
27405 LOUVIERS CEDEX

www.agglo-seine-eure.fr

Suivez nous sur  et sur 