

## Délibération au Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du vendredi 6 octobre 2023

**Station d'épuration Sud - création du système d'assainissement Sud : approbation des acquisitions, du dépôt des dossiers de déclaration d'utilité publique, d'enquête parcellaire, de servitudes d'utilité publique et de demande d'autorisation environnementale ; lancement d'un marché public dédié à la construction.**

**Numéro E-2023-870**

### **I. CONTEXTE**

Le réseau d'assainissement de l'Eurométropole de Strasbourg, d'une longueur de près de 1 700 kilomètres est essentiellement de type unitaire. Les eaux usées et pluviales collectées sont traitées par trois stations d'épuration avant d'être restituées au milieu naturel. Ces trois ouvrages (Strasbourg-La Wantzenau, Achenheim et Plobsheim) traitent annuellement près de 70 millions de m<sup>3</sup> d'eaux usées, soit en moyenne 190 000 m<sup>3</sup> par jour.

Au Sud du territoire, les stations d'épuration de Geispolsheim et Fegersheim traitent respectivement les eaux usées des communes d'Entzheim, Geispolsheim et Fegersheim, Lipsheim, Eschau. Ces stations d'épuration, construites en 1978 et 1980, ne sont pas équipées pour traiter l'azote et le phosphore et sont donc considérées comme des stations de prétraitement. De ce fait, les eaux usées prétraitées sont rejetées dans le réseau unitaire qui rejoint la station de Strasbourg-La Wantzenau au Nord où le traitement est complété. Le projet de création du système d'assainissement Sud sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg découle :

- du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Rhin-Meuse 2016-2021 qui fixe un objectif d'atteinte du bon état pour les masses d'eau du secteur d'étude à l'horizon 2027,
- de l'arrêté du 21 juillet 2015 qui proscrit les déversements d'eaux usées non traitées par temps sec et limite les rejets non traités par temps de pluie,
- du schéma directeur d'assainissement de l'Eurométropole (SDA), délibéré en 2012, qui définit les orientations stratégiques et les travaux à réaliser pour atteindre les objectifs de la directive-cadre sur l'eau (DCE), en réduisant l'impact du système d'assainissement sur les cours d'eau, et pour lutter contre les débordements du réseau.

#### **1. Problématiques au Sud du territoire**

Le projet de création du système d'assainissement Sud sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg répond aux problématiques suivantes :

- non-conformité du système d'assainissement de Plobsheim, composé d'une station d'épuration construite en 1980, vieillissante et en surcharge hydraulique,
- saturation hydraulique et engorgements des réseaux notamment sur le secteur d'Illkirch du fait des rejets des stations de prétraitement de Fegersheim et Geispolsheim vers la station d'épuration de Strasbourg-La Wantzenau,
- difficulté potentielle de conduire les travaux prévus au schéma directeur d'assainissement sur des zones densément urbanisées (Strasbourg),
- adaptation du fonctionnement du système à l'urbanisation future (prévisions du PLUi),
- tenue de la conformité à l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement.

## **2. Création d'un site de traitement unique**

Compte-tenu de ces problématiques, une étude comparative menée en 2018 a étudié plusieurs scénarios : réhabilitation des stations d'épuration existantes (Plobsheim, Fegersheim, Geispolsheim), création d'un nouvel émissaire, déconnexion de certaines communes du Sud de l'agglomération etc.

Ces solutions ont été analysées et comparées sur leurs aspects administratifs, réglementaires, techniques, financiers et environnementaux.

**Cette étude a montré que l'option la plus favorable pour apporter une solution durable aux problèmes posés est la déconnexion des communes situées au Sud du système de Strasbourg-La Wantzenau (Entzheim, Geispolsheim, Lipsheim, Fegersheim, Eschau) et le transfert des effluents vers un site de traitement unique pour ces communes et ceux de Plobsheim.**

L'étude a fait l'objet d'une présentation aux services de l'État qui ont émis un avis favorable à cette solution.

Ce nouvel équipement, dont le principe a fait l'objet d'une délibération au Conseil de l'Eurométropole le 19 décembre 2018, assurera la conformité du système d'assainissement tout en s'adaptant à l'urbanisation future, et concrétisera l'engagement de la collectivité en matière de protection de l'environnement.

Un travail de concertation mené de 2019 à 2021 avec les élu.es des communes concernées, rassemblé.es en Comité de Pilotage, a permis de définir l'emplacement de cette nouvelle station d'épuration pour minimiser les impacts du projet sur les riverain.es, la profession agricole et l'environnement. Elle se situera au Sud-Ouest de la Commune d'Illkirch-Graffenstaden en bordure de l'Ill, en limite avec le ban communal d'Eschau.

Le projet comprend :

- la station de pompage et la conduite de transfert des effluents en provenance de Geispolsheim Gare,

- les conduites de transfert des effluents et deux stations de pompage à Fegersheim,
- les ouvrages de la station d'épuration à Illkirch-Graffenstaden,
- le chemin d'accès à la station d'épuration depuis Eschau,
- la partie terminale du réseau de transfert des effluents sur la commune d'Eschau (station de pompage),
- la démolition des stations d'épuration existantes.

Le nouveau système d'assainissement Sud sera qualifié de « projet » dans la suite du document, conformément aux dispositions de l'article R.214-1 titre II du Code de l'environnement.

Le plan de situation du système d'assainissement Sud est joint en annexe 1 à la présente délibération.

### **3. Bénéfices du projet**

La construction de cette nouvelle unité de traitement permettra de contribuer à la conformité du système d'assainissement en termes de quantité et de qualité des rejets en tenant compte des travaux réalisés dans le cadre du schéma directeur d'assainissement sur les communes Sud de l'Eurométropole.

Après la mise en service du nouvel équipement, les stations de prétraitement existantes de Fegersheim et Geispolsheim seront mises hors service. Les effluents des communes d'Entzheim, Geispolsheim, Fegersheim et Lipsheim ne transiteront donc plus vers le système d'assainissement de Strasbourg-La Wantzenau via le réseau d'Illkirch, ce qui contribuera à limiter les déversements par temps de pluie actuellement observés, et évitera des aménagements qui auraient été difficiles à mettre en œuvre sur des secteurs densément urbanisés.

La station de Plobsheim sera également mise hors service, ce qui règlera la situation réglementaire du système d'assainissement de Plobsheim.

L'utilité publique du projet est fondée sur le fait qu'il répond aux problématiques réglementaires et techniques détaillées précédemment au bénéfice des communes d'Entzheim, Geispolsheim, Fegersheim, Lipsheim, Eschau, Illkirch et Plobsheim.

### **4. Exposé des motifs de droit des mesures envisagées**

Au titre du Code de l'environnement et selon ses articles R.122-2, L.121-18, R.121-25 et R.214-1, la réalisation du projet nécessite le dépôt d'une demande d'autorisation environnementale comprenant une évaluation environnementale.

L'acquisition du foncier nécessaire à la réalisation du projet sera effectuée à l'amiable, ou à défaut par voie d'expropriation dans le cadre d'une procédure de déclaration d'utilité publique conformément au Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique accompagnée d'une enquête parcellaire.

Au titre des articles L.152-1 et suivants et R.152-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, des servitudes d'utilité publique seront instaurées pour les conduites de transfert des effluents alimentant la station d'épuration.

Conformément à l'article L.181-10 du Code de l'environnement, les procédures liées au projet de système d'assainissement Sud feront l'objet d'une enquête publique unique, permettant d'obtenir les arrêtés de déclaration d'utilité publique, de cessibilité, de servitudes d'utilité publique, et d'autorisation environnementale.

Il est proposé au Conseil d'approuver le dépôt des dossiers correspondants et de solliciter, auprès de la Préfecture, l'ouverture d'une enquête publique conjointe.

## **II. CONTENU DU PROJET**

### **1. Caractéristiques des ouvrages de transfert**

La station de pompage de Geispolsheim Gare, dimensionnée à 500 m<sup>3</sup>/h, transférera les effluents collectés sur les communes d'Entzheim, Geispolsheim Village et Geispolsheim Gare. Elle sera implantée sur le ban communal de Geispolsheim Gare, au niveau de la station de prétraitement actuelle.

Ce nouveau réseau sera majoritairement implanté sous des chemins d'exploitation existants ou à créer et ponctuellement sous des parcelles agricoles cultivées. Le tracé se situe en effet, pour partie, dans l'emprise de l'aménagement foncier agricole, forestier et environnemental (AFAFE) de la rocade Sud dont la maîtrise d'ouvrage déléguée est assurée par la Collectivité européenne d'Alsace (CEA).

La conduite de refoulement (1 120 ml) traversera l'Ehn et la rocade Sud (RM 353). La conduite cheminera ensuite sur des terrains et chemins agricoles du ban communal de Fegersheim de façon gravitaire (1 010 ml) avant de rejoindre une nouvelle station de pompage située à Fegersheim assurant la traversée de la M83 jusqu'à la future station d'épuration située à Illkirch (1 560 ml).

La station de pompage de Fegersheim, dimensionnée à 585 m<sup>3</sup>/h, transférera les effluents collectés sur les communes de Lipsheim et Fegersheim. Elle sera implantée sur le ban communal de Fegersheim, au niveau de la station de prétraitement actuelle de Fegersheim. La conduite de refoulement traversera les terrains agricoles suivant un tracé commun à la conduite en provenance de Geispolsheim (850 ml). Une traversée sous l'Ill est prévue pour rejoindre la station d'épuration située à Illkirch.

La station de pompage d'Eschau, dimensionnée à 350 m<sup>3</sup>/h, transférera les effluents collectés sur les communes de Plobsheim et Eschau. Elle sera implantée sur le ban communal d'Eschau, au niveau de la première aire de croisement des véhicules, le long d'un chemin agricole qui sera élargi pour permettre l'accès à la station d'épuration.



## **2. Caractéristiques des ouvrages de traitement**

La future station d'épuration sera dimensionnée pour une capacité au démarrage de 39 315 équivalent-habitants (EH) à l'horizon 2028, et une capacité nominale de 49 870 EH (Équivalent DBO, jour moyen semaine type sur la base de cinq jours de temps sec et deux jours de temps de pluie – hors retours en tête) à l'horizon 2070. La future station d'épuration sera dimensionnée pour assurer le traitement de la charge supplémentaire apportée par les eaux pluviales collectées à hauteur du débit de référence.

Les performances de traitement de la future station d'épuration seront définies en cohérence avec la réglementation applicable et le respect du bon état et des usages de l'Ill, milieu récepteur des eaux traitées.

Le projet intégrera les politiques publiques de l'Eurométropole de Strasbourg, au travers d'un programme de travaux construit selon les axes du plan climat air énergie (PCAET) adopté en décembre 2019.

Le projet se situera au Sud-Ouest du ban communal d'Illkirch-Graffenstaden en bordure de l'Ill, en limite du ban communal d'Eschau. Le site présente, comme principaux avantages, d'être éloigné des riverains, sans enjeux écologiques particuliers et de ne pas être classé en zone inondable.

L'accès à la future station d'épuration est prévu à partir de la RD221 à Eschau, en suivant le tracé d'un chemin d'accès existant qui sera donc aménagé pour la circulation de poids lourds.

Les plans joints en annexe 2 à la présente délibération illustrent les travaux projetés.

## **III. LES ENJEUX FONCIERS**

L'emprise des travaux s'étend sur plusieurs communes : Geispolsheim, Fegersheim, Eschau et Illkirch-Graffenstaden. Elle concerne des propriétaires institutionnels (Communes et Eurométropole de Strasbourg) et des propriétaires privés.

Pour les réseaux enterrés occupant une largeur inférieure à trois mètres, une servitude d'utilité publique sera instaurée. Pour les réseaux enterrés occupant une largeur supérieure à trois mètres et pour les ouvrages de traitement, l'Eurométropole aura recours à l'acquisition des terrains.

L'instauration d'une servitude d'utilité publique (SUP) d'une largeur de trois mètres et d'une emprise totale de 8647 m<sup>2</sup> concerne 82 parcelles dont :

- 60 parcelles appartenant à des propriétaires privés,
- 3 parcelles appartenant à la commune de Geispolsheim,
- 8 parcelles appartenant à la commune de Fegersheim,
- 10 parcelles appartenant à l'Eurométropole de Strasbourg,
- 1 parcelle correspondant à un cours d'eau non navigable, l'Ehn.

L'acquisition de terrains concerne une emprise totale de 66 226 m<sup>2</sup> (à laquelle s'ajoutent 2 358 m<sup>2</sup> sur 32 parcelles appartenant d'ores et déjà à l'Eurométropole de Strasbourg) et concerne 122 parcelles dont :

- 96 parcelles appartiennent à des propriétaires privé·es,
- 6 parcelles appartiennent à la commune de Fegersheim,
- 2 parcelles appartiennent à la Commune d'Eschau,
- 18 parcelles appartiennent à la Commune d'Illkirch-Graffenstaden.

Les plans joints en annexe 3 à la présente délibération définissent les emprises relatives aux acquisitions et aux servitudes nécessaires au projet. L'annexe 6 de la présente délibération liste les parcelles concernées par l'instauration de servitudes d'utilité publique l'annexe 7, quant à elle, liste les parcelles concernées par une acquisition par voie amiable ou par voie d'expropriation.

### **1. Dépenses liées à la mise en place de servitudes d'utilité publique**

Sur l'emprise de la servitude d'utilité publique, les 82 parcelles concernées se situent dans huit zonages distincts du PLUi, répartis comme suit :

<b>Zonage PLUi</b>	<b>Surfaces impactées par la SUP en m<sup>2</sup></b>	<b>Nombre de parcelles</b>
A1	3208	28
A4	1094	26
IIAUX	547	2
N1	1936	13
UE3	73	1
UXb1	482	5
UXb2	1024	8
UXb5	283	4
<b>Total</b>	<b>8647</b>	

Les cinq parcelles suivantes figurent dans deux zonages différents :

<b>commune</b>	<b>section</b>	<b>numéro</b>	<b>Surfaces impactées par la SUP en m<sup>2</sup></b>	<b>Zonage PLUi</b>	<b>Nature Propriétaire</b>
FEGERSHEIM	11	238	465	A4	Public
			2345	A1	
FEGERSHEIM	9	532	64	IIAUX	Public
			150	UXb1	
GEISPOLSHEIM	48	170	73	UE3	Public
			925	N1	
FEGERSHEIM	16	70	43	A1	Privé
			26	N1	
FEGERSHEIM	16	76	23	A1	Privé
			8	N1	

Compte tenu du zonage au PLUi, du marché immobilier local et des caractéristiques des parcelles à acquérir, la division du Domaine estime ainsi la valeur des terrains (avis 2023-67137-22108 et 2023-67137-22108 en date du 17 avril 2023):

Commune	Zonage / parcelle	Valeur
FEGERSHEIM	UX	6500 € HT/are
FEGERSHEIM	IIAUX	2 100 € HT/are
FEGERSHEIM	A, N	100 € HT/are
FEGERSHEIM	Parcelle Section 11 n°238 Parcelle Section 8 n°496	250 € HT/are
GEISPOLLSHEIM	UE	4 500 € HT/are
GEISPOLLSHEIM	N	100 € HT/are

La valeur vénale des terrains situés représente une enveloppe de 85 741 € à Fegersheim et 4 991 € à Geispolsheim.

**Ainsi, l'indemnité pour servitudes d'utilité publique estimée à 40 % de la valeur vénale des terrains s'élèverait au total sur les deux communes à 36 292,80 € arrondis à 36 293 €.**

Il conviendra d'ajouter à ce montant les indemnités dues aux propriétaires et exploitant·es au titre des conventions d'occupation temporaire qui seront nécessaires à la réalisation des travaux (paragraphe IV.2).

### **Dépenses liées à l'acquisition des parcelles**

Sur l'emprise de la déclaration d'utilité publique correspondant aux ouvrages de transfert entre la station de prétraitement de Fegersheim et la station d'épuration Sud (travaux du schéma directeur d'assainissement), deux parcelles se trouvent en zonage N1 (zone naturelle) du PLUi pour une surface à acquérir de 1 005 m<sup>2</sup> et huit se trouvent en zone UXb2 (sous chemins ou voirie) du PLUi pour une surface de 2 118 m<sup>2</sup>.

Compte-tenu du zonage au PLUi, du marché immobilier local et des caractéristiques des parcelles à acquérir, la division du Domaine estime, par l'avis 2023-67137-35314 en date du 23 mai 2023, la valeur des terrains en zonage A1/N1 (terres agricoles ou naturelles) sur le ban communal de Fegersheim à 100 € l'are et en zone UXb à 6 500 € l'are.

À noter qu'une parcelle bénéficie d'une situation privilégiée au regard de son emplacement géographique en limite de zone urbaine. La valeur de la parcelle section 19 n°75 est ainsi estimée à 250 €/are par la division du Domaine.

Le coût estimé pour l'ensemble des acquisitions s'élève à 91 846 €, en tenant compte d'un abattement de 50 % de la valeur vénale estimée par France Domaine pour les parcelles communales. Il conviendra d'ajouter à ce montant une enveloppe de 10 000 € correspondant aux indemnités de emploi et aux aléas.

Il conviendra également d'ajouter à ce montant les indemnités d'éviction à verser aux occupant·es agricoles des terrains pour lesquelles une solution de compensation

surfacique n'a pas été trouvée, hors indemnités complémentaires éventuelles (rupture anticipée du bail ou emploi). Ces indemnités, qui seront définies précisément avec la Chambre d'agriculture, sont évaluées à ce stade à 3 750 €.

Sur l'emprise de la déclaration d'utilité publique correspondant à l'aménagement de la station d'épuration, de son chemin d'accès, et de la station de pompage d'Eschau, la totalité des parcelles se trouve en zonage A1 (zone agricole) du PLUi à l'exception de quatre parcelles d'une contenance de 1,43 ares qui se trouvent en zonage UAA2. Ces parcelles se situent à l'entrée du chemin d'accès.

Compte-tenu du zonage au PLUi, du marché immobilier local et des caractéristiques des parcelles à acquérir, la division du Domaine estime, par l'avis 2022-67218-29038 en date du 31 mai 2022, la valeur des terrains en zonage A1 à 80 € l'are et la valeur des terrains en zonage UAA2 à 24 800 € l'are.

Le coût estimé pour l'ensemble des acquisitions s'élève à 78 427,20 €, en tenant compte d'un abattement de 50 % de la valeur vénale estimée par France Domaine pour les parcelles communales. Il conviendra d'ajouter à ce montant une enveloppe de 14 500 € correspondant aux indemnités de emploi et aux aléas.

Il conviendra également d'ajouter à ce montant les indemnités d'éviction à verser aux occupant·es agricoles des terrains pour lesquelles une solution de compensation surfacique n'a pas été trouvée, hors indemnités complémentaires éventuelles (rupture anticipée du bail ou emploi). Ces indemnités, qui seront définies précisément avec la Chambre d'agriculture, sont évaluées à ce stade à 75 000 € HT.

Conformément à la délibération du Conseil de la Communauté urbaine de Strasbourg en date du 22 mai 1970, relative à l'acquisition de terrains propriété des communes membres de la Communauté urbaine de Strasbourg, aujourd'hui Eurométropole de Strasbourg, il est proposé que l'acquisition des terrains appartenant aux communes d'Illkirch-Graffenstaden, Eschau et Fegersheim se réalise moyennant un abattement de 50 % de la valeur vénale estimée par France Domaine, les terrains étant nécessaires à la réalisation d'un équipement public de compétence métropolitaine.

Par ailleurs, en cas d'acquisitions réalisées suite à l'engagement d'une procédure d'expropriation, et de l'obtention de la déclaration d'utilité publique du projet, les montants prévus pour ces acquisitions foncières seront à majorer d'une indemnité de emploi au taux de 20 % jusqu'à 5 000 € ; de 15 % entre 5 000 et 15 000 € et de 10 % au-delà de 15 000 €, et respectivement 5 % pour les acquisitions réalisées auprès de la commune.

Les avis de la division du Domaine sont joints en annexe 4 à la présente délibération.

## **2. État d'avancement de la maîtrise foncière**

Suite à la validation de l'emplacement du projet, les missions d'acquisitions foncières ont été confiées au service Politique foncière et immobilière en mars 2022 pour la phase de diagnostic foncier et l'initiation de la phase amiable des acquisitions foncières. En

parallèle, un marché d'assistance à maîtrise foncière a été attribué le 26 octobre 2022 afin de poursuivre les démarches nécessaires à l'occupation temporaire et définitive des terrains.

Une phase amiable a débuté en juillet 2022 avec les propriétaires impactés par les acquisitions nécessaires à l'élargissement du chemin d'accès et à la construction de la station d'épuration. Pour les propriétaires/exploitant-es concerné-es par les acquisitions nécessaires à la réalisation des ouvrages de transfert entre la station de prétraitement de Fegersheim et le site de la nouvelle station d'épuration, cette phase amiable a débuté à l'été 2023. La phase amiable se poursuivra jusqu'à l'obtention de l'arrêté de cessibilité en vue d'une éventuelle expropriation.

Dans le cadre de la procédure amiable d'acquisition, les co-indivisaires propriétaires de la parcelle située à Illkirch-Graffenstaden et cadastrée section 61 numéro 173 d'une superficie de 0,68 are ont sollicité l'Eurométropole de Strasbourg pour l'acquisition de ladite parcelle. Cette demande concerne une parcelle non comprise dans le périmètre du projet mais se situant à proximité immédiate de ce dernier. Il est proposé que l'Eurométropole fasse l'acquisition proposée afin de faciliter l'acquisition de la parcelle comprise dans le projet de création du système d'assainissement Sud.

Par ailleurs, une phase amiable d'échanges avec les communes de Geispolsheim et Fegersheim, la CEA, ainsi que les principaux propriétaires/exploitant-es agricoles impactés par la servitude d'utilité publique a débuté en mars 2023. Elle aboutira fin 2024 avec la signature des conventions d'occupation temporaire nécessaires à la réalisation des travaux. En raison du nombre de parcelles impactées, un arrêté d'occupation temporaire sera toutefois sollicité auprès de la Préfecture.

#### **IV. Autres implications du projet**

##### **1. Autorisations de travaux**

Hormis les procédures décrites précédemment, communes au projet dans son ensemble, la réalisation de chaque ouvrage composant le projet nécessitera l'obtention de différentes autorisations d'urbanisme à savoir notamment l'obtention d'un permis de construire relatif à la station d'épuration et d'un permis de démolir des stations d'épuration existantes. Des autorisations de voirie seront également nécessaires.

Il est proposé au Conseil d'autoriser la Présidente ou son-sa représentant-e à signer les documents de demandes d'autorisation d'urbanisme nécessaires à la réalisation du projet.

##### **2. Occupations temporaires des terrains**

En parallèle des études préalables relatives au projet, des études et diagnostics nécessitant une occupation temporaire des terrains pourront s'avérer nécessaires (ex :

études géotechniques, relevés topographiques et bathymétriques, diagnostics ou fouilles archéologiques, etc.)

En ce qui concerne les travaux de pose des conduites de transfert enterrées, l'arrêté de servitude d'utilité publique n'étant pas suffisant pour autoriser la réalisation des travaux, une occupation temporaire des terrains sera envisagée. De même, en ce qui concerne les travaux relatifs à la station d'épuration et son chemin d'accès, le délai minimum de la procédure d'expropriation étant de 30 mois (hors recours), il pourra être envisagée l'occupation temporaire des terrains pour y réaliser des travaux préparatoires. L'occupation temporaire sera envisagée par voie amiable ou par le biais d'un arrêté d'occupation temporaire à requérir auprès de la Préfecture.

Le protocole d'accord relatif aux travaux en occupation temporaire pour la réalisation de projets urbains en secteur agricole s'appliquera ainsi aux terrains agricoles (cultures et prairies) dont l'exploitant-e et/ou le-la propriétaire ont subi un préjudice en raison d'occupations temporaires situées dans l'emprise du projet (sondages ou travaux préliminaires, diagnostic et fouilles archéologiques, etc) ou à l'extérieur des emprises définitives (pistes et zones de chantier provisoires, dépôts définitifs de terre végétale ou dépôts provisoires de matériaux ou de matériel, etc.)

Il est proposé au Conseil d'approuver l'occupation temporaire des terrains nécessaires à la réalisation du projet par voie amiable ou à défaut de requérir, auprès de la Préfecture, une autorisation d'occupation temporaire des terrains sur le fondement de l'article 3 de la loi du 29 décembre 1892, et d'autoriser la signature des conventions d'occupation temporaire suivant le protocole délibéré au Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 23 octobre 2020.

### **3. Gestion transitoire des parcelles libérées**

Dans l'hypothèse de l'acquisition amiable d'une parcelle et de l'éviction rapide de l'exploitant-e en place, peut se poser la question de l'entretien, voire de l'exploitation de ladite parcelle jusqu'au début des travaux.

En application du protocole d'accord relatif à l'indemnisation des exploitant-es agricoles évincé-es lors d'acquisitions immobilières conclu avec la Chambre d'agriculture, la collectivité garantit l'occupation précaire des terrains tant que le changement de destination n'est pas effectif, ce qui nécessitera l'établissement de conventions d'occupation précaire ou de commodats.

Il est proposé au Conseil d'autoriser la signature des conventions d'occupation précaire nécessaires à la gestion locative transitoire des parcelles libérées.

### **4. Marché de conception-réalisation**

Pour la réalisation de la station d'épuration, son chemin d'accès et la station de pompage d'Eschau, il est proposé de recourir à un marché global de conception - réalisation, qui

permettrait de confier à un groupement d'opérateur unique la réalisation des études de conception, d'exécution et la réalisation des travaux.

Outre la gestion des caractéristiques classiques d'une station d'épuration (gestion des nuisances, caractéristiques des fluides à traiter, filières mise en place, etc.) le projet envisagé devra intégrer notamment les éléments de programme suivants :

- l'optimisation du transfert des effluents et de l'exploitation des ouvrages de traitement, par l'utilisation de logiciels de pilotage dynamique,
- la protection renforcée des petits milieux impactés par les déversements au droit des bassins d'orage,
- le renforcement de l'autonomie énergétique sur le site pour contribuer aux objectifs du PCAET,
- la prise en compte de l'étape de méthanisation des boues, pouvant fortement impacter le respect des niveaux de rejet à atteindre,
- l'ouverture aux techniques innovantes et brevetées pour le traitement des eaux,
- l'expérimentation du traitement des micropolluants et de la réutilisation des eaux usées traitées,
- l'intégration d'une option relative à la construction d'un démonstrateur agro-environnemental, associé à une zone humide artificielle.

Il ressort ainsi, de ce qui précède, que les caractéristiques techniques du projet envisagé constituent des motifs d'ordre technique justifiant le recours à un marché de conception - réalisation.

En application des dispositions de l'article R.2124-3 3° du Code de la commande publique (CCP), une procédure concurrentielle avec négociation est envisagée au vu de la complexité du marché. Il aura une durée d'environ six ans, dans la mesure où les prestations sont nécessaires depuis la phase d'études (2025) jusqu'à la phase de réception et de contrôle des garanties (>2030). Le montant du marché est estimé à 30 075 000 € H.T (valeur 2022). Le marché sera fractionné en tranches optionnelles et pourra être ouvert aux variantes exigées ou facultatives.

Les articles R.2171-16 et suivants du CCP prévoient la constitution d'un jury pour la passation d'un marché de conception-réalisation par un pouvoir adjudicateur.

Conformément à l'article R.2171-17 du CCP, le jury est composé de personnes indépendantes des candidats. Lorsqu'une qualification professionnelle particulière est exigée pour participer à la procédure, au moins un tiers des membres du jury doit posséder cette qualification ou une qualification équivalente.

Le jury sera composé de trois collègues :

- un collègue obligatoire d'élus, constitué des cinq membres de la commission d'appels d'offres (CAO) et du Président de la CAO (+ cinq suppléants),
- un collègue obligatoire de personnalités qualifiées au regard du contenu du marché (ex : architecte, personnes qualifiées en processus de traitement des eaux), représentant un tiers des membres du jury,
- un troisième collègue facultatif de personnalités dont la participation présente un intérêt particulier au regard de l'objet du concours.



Les membres du collège obligatoire non élu.es et du collège facultatif seront désigné.es par arrêtés.

## V. Coût estimatif global du projet

Le montant global du projet de création du système d'assainissement Sud s'élève à 38 881 000 € H.T. La décomposition des dépenses prévisionnelles est la suivante :

	<b>Montant prévisionnel € hors taxes</b>
<b><u>Stations de pompage et conduites de transfert – SDA</u></b>	
Dépenses prévisionnelles servitudes d'utilité publique	36 400 €
Dépenses prévisionnelles acquisitions, expropriations, et évictions	105 600 €
Frais d'occupation temporaire	22 000 €
Études et diagnostics pré-opérationnels, contrôle et accompagnement en phase opérationnelle	400 000 € HT
Coûts MOE	313 000 € HT
Coûts des travaux préparatoires	455 000 € HT
Coûts des travaux des ouvrages de transfert (conduite et stations de pompage) entre les stations de pré traitement de Geispolsheim-Gare et de Fegersheim	3 124 000 € HT
Coûts des travaux des ouvrages de transfert (conduites et station de pompage) entre la station de pré traitement de Fegersheim et le franchissement de l'Ill	320 000 € HT
Coûts des deux techniques sans tranchée pour le franchissement de l'Ill jusqu'au site de la STEP SUD	1 230 000 € HT
<b>Sous-total :</b>	<b>6 006 000,00 € HT</b>
<b><u>Station d'épuration et son chemin d'accès, y compris station de pompage d'Eschau</u></b>	
Dépenses prévisionnelles acquisitions, expropriations, et évictions	170 000 €
Frais d'occupation temporaire	60 000 €
Études et diagnostics pré-opérationnels, contrôle et accompagnement en phase opérationnelle	1 700 000 € HT
Frais liés à la consultation des entreprises (prime, vacation jury)	500 000 € HT
Marché de conception — réalisation	30 075 000 € HT
Démolition des stations d'épuration existantes	370 000 € HT
<b>Sous-total :</b>	<b>32 875 000 € HT</b>
<b>Montant global du projet</b>	<b>38 881 000,00 €</b>

## VI. Calendrier du projet

Le dépôt des dossiers soumis à enquête publique unique dont le contenu est prévu aux dispositions de l'article L.123-6 est envisagé fin 2023 avec une enquête publique unique réalisée au cours de l'année 2024.

En prenant pour hypothèse l'obtention des différents arrêtés fin 2024 et une maîtrise foncière des terrains d'ici fin 2026, le démarrage des travaux est envisagé début 2027 pour une réception des installations envisagée fin 2029.

Le phasage des travaux du schéma directeur d'assainissement pour la réalisation des ouvrages de transfert sera à définir en fonction de l'avancement des procédures réglementaires.

Les délais indiqués ne comprennent pas les suspensions, prolongations ou recours éventuels au cours des différentes procédures.

La conduite d'opération est assurée par le service de l'Eau et de l'assainissement en ce qui concerne la station d'épuration, son chemin d'accès et la station de pompage d'Eschau (direction de l'Environnement et des services publics urbains) et le département Schéma directeur assainissement (direction Espaces publics et naturels) en ce qui concerne les ouvrages et conduites de transfert.

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

*Le Conseil*

*vu la délibération du Conseil de l'Eurométropole du 19 décembre 2018,  
vu la délibération du Conseil de l'Eurométropole du 25 mars 2022,  
vu la délibération du Conseil de Communauté du 12 juillet 2012,  
vu l'avis de la Division du domaine n° 2022-67218-29038 en date du 31 mai 2022,  
vu l'avis de la Division du domaine n° 2023-67137-35314 en date du 23 mai 2023,  
vu les avis de la Division du domaine n°2023-67137-22108 en date du 17 avril 2023,  
vu la nécessité de création du système d'assainissement Sud adapté  
au besoin des communes au Sud de l'Eurométropole de Strasbourg  
sur proposition de la Commission plénière  
après en avoir délibéré*

*approuve*

- *le projet de création du système d'assainissement Sud, composé d'une nouvelle station d'épuration et son chemin d'accès, y compris la station de pompage d'Eschau, sur les bans communaux d'Illkirch-Graffenstaden et Eschau, pour un montant estimatif de 32 875 000 € H et des ouvrages de transfert sur les bans communaux de Geispolsheim et Fegersheim, pour un montant estimatif de 6 006 000 € H.T, conformément au programme ci-avant énoncé,*



Moyennant le prix de vente de [REDACTED]

[REDACTED] Ce prix correspond à une valeur vénale de 80 € l'are, auquel est appliqué un abattement de 50 % de ladite valeur, en application de la délibération de la Communauté Urbaine de Strasbourg du 22 mai 1970, relative à l'acquisition de foncier par l'EPCI (ou la Métropole) auprès des communes-membres pour la réalisation d'un équipement public de compétence métropolitain ;

- l'acquisition auprès de la commune de Fegersheim (sous réserve de l'approbation par son Conseil municipal de la transaction à intervenir) des parcelles propriété de la Commune cadastrées :

<b>Commune</b>	<b>Adresse / Lieudit</b>	<b>section</b>	<b>parcelle</b>	<b>Surface en are</b>	<b>Surface à acquérir en are</b>	<b>Zonage</b>
67640	CHEMIN RURAL	20	49	1,57	1,57	UXb2
67640	CHEMIN RURAL	20	51	1,92	1,92	UXb2
67640	CHEMIN RURAL	20	a/121	24,52	6,07	UXb2
67640	CHEMIN RURAL	20	352	1,28	1,28	UXb2
67640	CHEMIN RURAL	20	354	1,50	1,50	UXb2
67640	CHEMIN RURAL	20	366	2,29	2,29	UXb2

Soit une superficie totale (sous réserve d'arpentage) de 14,63 ares ;

Moyennant le prix de vente de [REDACTED]

[REDACTED] Ce prix correspond à une valeur vénale de 6 500 € l'are, auquel est appliqué un abattement de 50 % de ladite valeur, en application de la délibération de la Communauté Urbaine de Strasbourg du 22 mai 1970, relative à l'acquisition de foncier par l'EPCI (ou la Métropole) auprès des communes-membres pour la réalisation d'un équipement public de compétence métropolitain ;

- l'acquisition par l'Eurométropole de Strasbourg, par voie amiable ou, au besoin, par voie d'expropriation (conformément aux dispositions du Code de l'expropriation), des parcelles désignées ci-après :

Tableau joint en annexe 5 de la présente délibération.

En cas d'acquisitions réalisées suite à l'engagement d'une procédure d'expropriation, et de l'obtention de la déclaration d'utilité publique du projet, les montants prévus pour ces acquisitions foncières seront à majorer d'une indemnité de emploi au taux de 20 % jusqu'à 5 000 € ; de 15 % entre 5 000 et 15 000 € et de 10 % au-delà de 15 000 €, et respectivement 5 % pour les acquisitions à réaliser auprès de la Commune ;

- l'acquisition par l'Eurométropole de Strasbourg, par voie amiable et à la demande des co-indivisaires dans le cadre de la phase amiable d'acquisition, de la parcelle cadastrée :

<i>Commune</i>	<i>Adresse / Lieudit</i>	<i>section</i>	<i>parcelle</i>	<i>Surface en are</i>	<i>Surface à acquérir en are</i>	<i>Zonage</i>
67218	WEICHENMATTEN	61	173	0,68	0,68	A1

Soit une superficie totale (sous réserve d'arpentage) de 0,68 ares ;

Moyennant le prix de vente de [REDACTED] ;

- l'engagement d'une procédure de servitude d'utilité publique sur les parcelles identifiées à l'annexe 6 de la présente délibération,
- l'engagement d'une procédure d'expropriation en vue de permettre la réalisation du projet sur les parcelles identifiées à l'annexe 7 de la présente délibération,
- la réalisation d'une enquête publique unique en vue de l'obtention de l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique, l'arrêté préfectoral de cessibilité et l'arrêté instaurant les servitudes d'utilité publique ainsi que la délivrance de l'arrêté d'autorisation environnementale par le service instructeur,
- la procédure d'occupation temporaire des terrains par voie amiable ou, à défaut, par une autorisation d'occupation temporaire des terrains sur le fondement de l'article 3 de la loi du 29 décembre 1892,

autorise

la Présidente ou son·sa représentant·e :

- à signer les actes nécessaires à l'acquisition des terrains de cession et tout document concourant à la mise en œuvre de la présente délibération,
- à signer tous les procès-verbaux d'arpentage concourant à l'exécution de la présente délibération,
- à signer les conventions d'occupation précaire nécessaires à la gestion locative transitoire des parcelles libérées,
- à signer les actes nécessaires au dépôt du dossier préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP), du dossier d'enquête parcellaire, du dossier de servitudes d'utilité publique (SUP), et du dossier de demande d'autorisation environnementale (DDAE),
- à requérir auprès de la Préfecture, l'ouverture de l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique, à l'obtention de l'arrêté préfectoral de cessibilité, l'arrêté de servitudes d'utilité publique ainsi que la délivrance de l'arrêté d'autorisation environnementale par la DDT, conformément aux dispositions des articles L. 123-1 à L. 123-18 et R. 123-1 à R. 123-27 du Code de l'environnement,

- à signer les actes relatifs aux occupations temporaires nécessaires au projet et à requérir auprès de la Préfecture une autorisation d'occupation temporaire sur le fondement de l'article 3 de la loi du 29 décembre 1892,
- à passer, signer et exécuter les marchés et tous les actes qui en découlent permettant la mise en œuvre de la présente délibération et à solliciter les aides dans le cadre des prestations objet des marchés ; ainsi qu'à inscrire les crédits budgétaires correspondants,
- à signer les demandes d'autorisation d'urbanisme, de permis de construire, de permis de démolir, d'autorisations de voirie, nécessaires à la réalisation du projet,
- à solliciter, auprès de tous les partenaires concernés, les participations aux subventions et mécénats qui pourront être mis en œuvre et à signer tous les documents en résultant,

*décide*

- de l'imputation des dépenses relatives à la réalisation de la station d'épuration et son chemin d'accès, y compris station de pompage d'Eschau sur l'autorisation de programme AP204 Programme 1018 ligne budgétaire 21351.1 – EN20 du budget annexe de l'assainissement, et sur l'autorisation de programme AP0295 Programme 1261 ligne budgétaire 2315.11 - PE30 du budget annexe de l'eau pour les travaux d'eau potable – sous réserve de l'inscription des crédits correspondants au budget,
- de l'imputation des dépenses relatives à la réalisation des projets du schéma directeur d'assainissement sur l'autorisation de programme AP127 Programme 1268 ligne budgétaire 2315.320 pour les travaux et 2111 pour les terrains nus – PE30 du budget annexe de l'assainissement sous réserve de l'inscription des crédits correspondants au budget.

**Adopté le 6 octobre 2023  
par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg**

**Rendu exécutoire après  
transmission au contrôle de légalité préfectoral  
le 12 octobre 2023**

(Accusé de réception N°067-246700488-20231006-161315-DE-1-1)

**et publication sur le site Internet [www.strasbourg.eu](http://www.strasbourg.eu)  
le 12 octobre 2023**





GEISPOLSHHEIM

ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN

FEGERSHEIM

ESCHAU

Ohnheim  
2082

- Emprise DUP v7
- Emprise SUP v7\_Parcels



Service Géomatique et Connaissance du Territoire

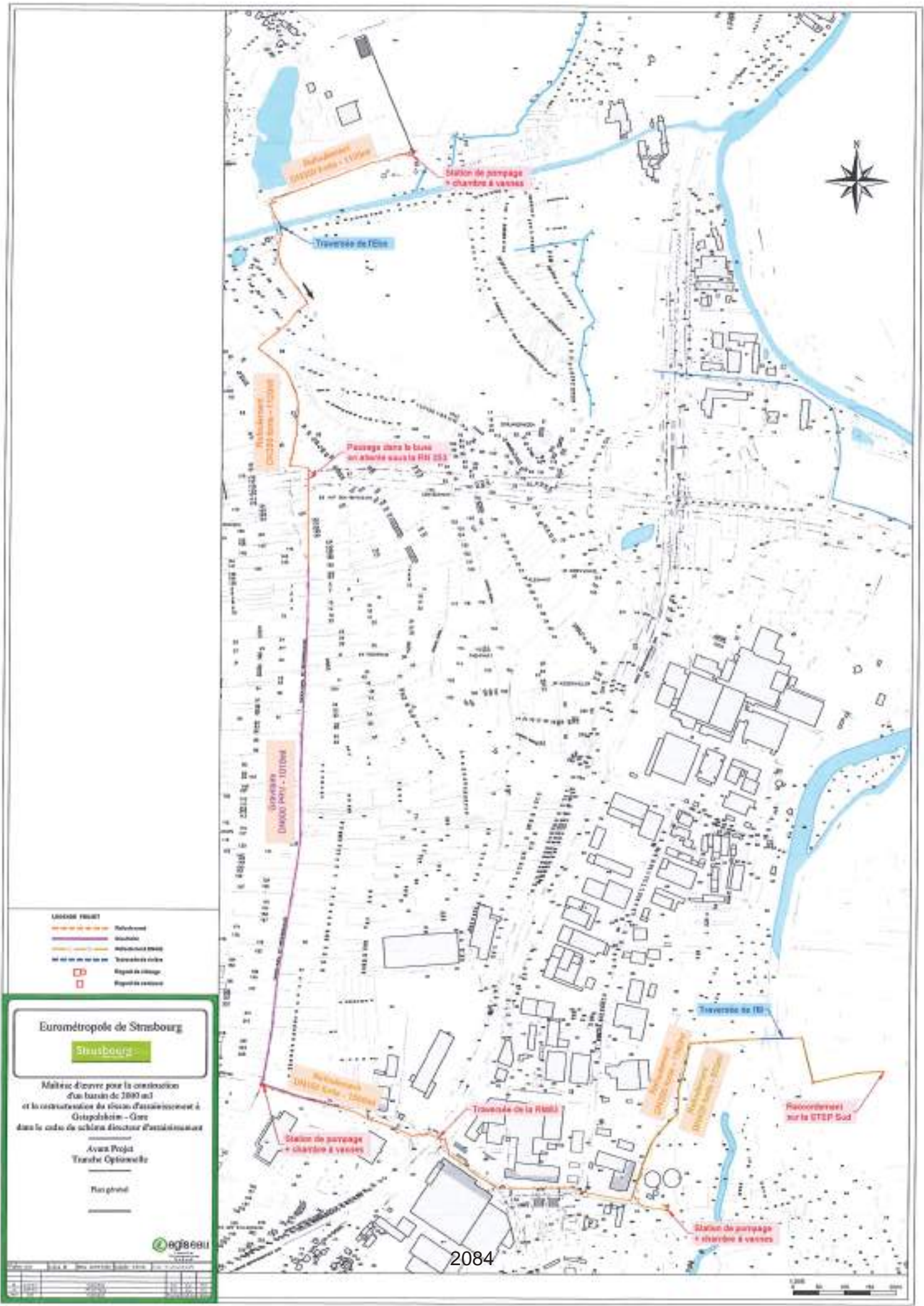
Annexe 1 – plan de situation – système  
d'assainissement sud

Date d'édition  
15/06/2023

Echelle  
1:14000



**ANNEXE 2 – PLAN GÉNÉRAL DES TRAVAUX (10 PAGES)**



**Strasbourg**

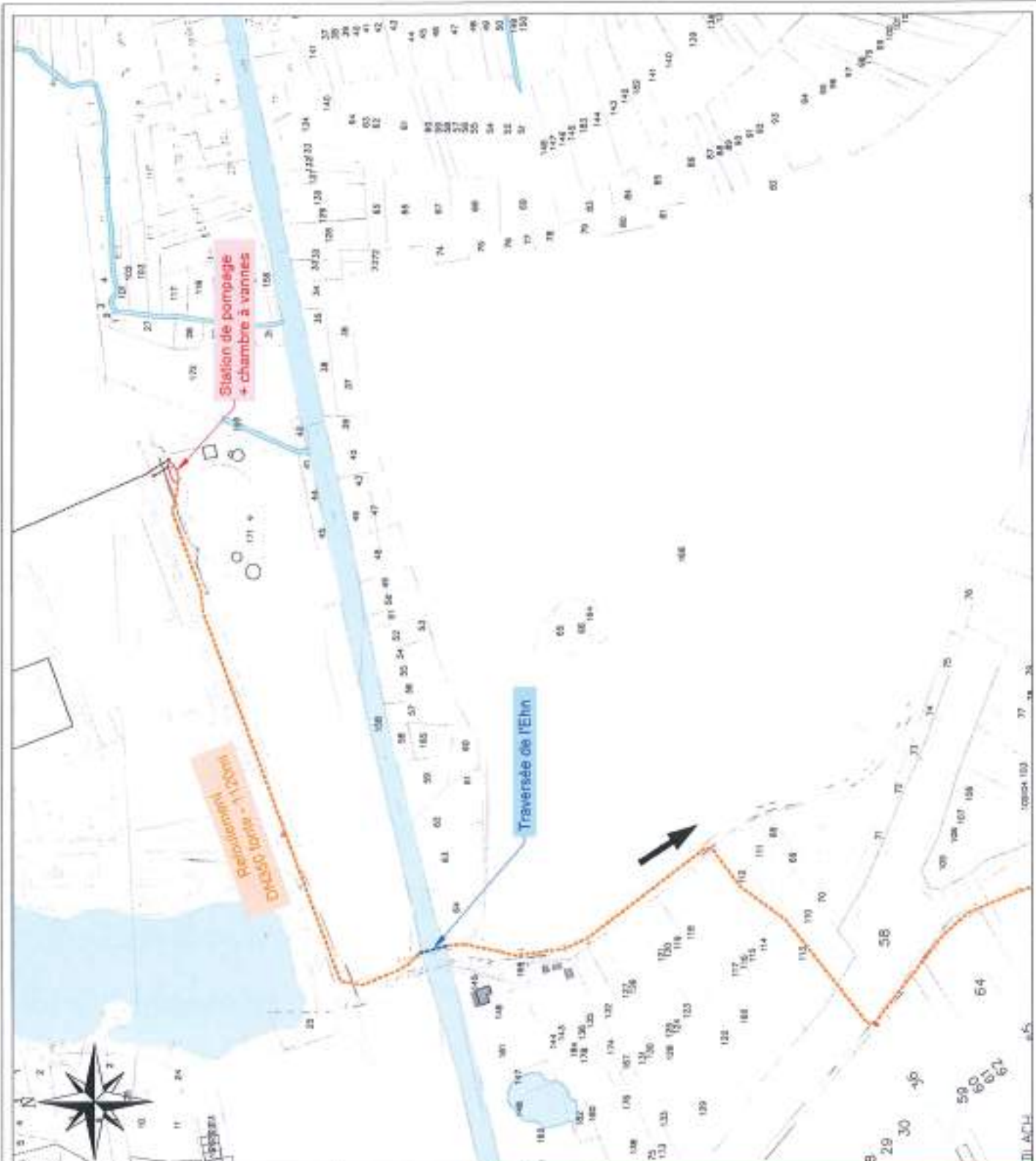
Maitrise d'œuvre pour la construction d'un bassin de 1000 m<sup>3</sup> et la reconstruction de l'axe d'assainissement à Oetzelstein - Gare dans le cadre de schéma directeur d'assainissement

Avenant au  
Tranche Optionnelle

Plan général



2084



- LEGÈNDE PROJET**
- Refusé
  - Graticule
  - Retraitement DUAHO
  - Tranchée de rivière
  - Regard de vidange
  - Regard de ventilation

**Eurométropole de Strasbourg**

**Strasbourg**

Mairie d'œuvre pour la construction d'un bassin de 2000 m<sup>3</sup> et la restructuration du réseau d'assainissement à Geispolsheim - Gare dans le cadre du schéma directeur d'assainissement

Avant Projet  
Tranche Optionnelle

Planche 1



**egis eau**

17 Rue de la Gare - 67000 Strasbourg - France - Tél. 03 88 31 20 21 - Fax 03 88 31 20 22

N° Plan	1000	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009	1010	1011	1012	1013	1014	1015	1016	1017	1018	1019	1020
État	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...





- LEGÈRE PROJET**
- Réaménagement
  - Canalisation
  - Réaménagement DN=408
  - Traversée de rivière
  - Regard de visite
  - Regard de vanneuse

**Eurométropole de Strasbourg**



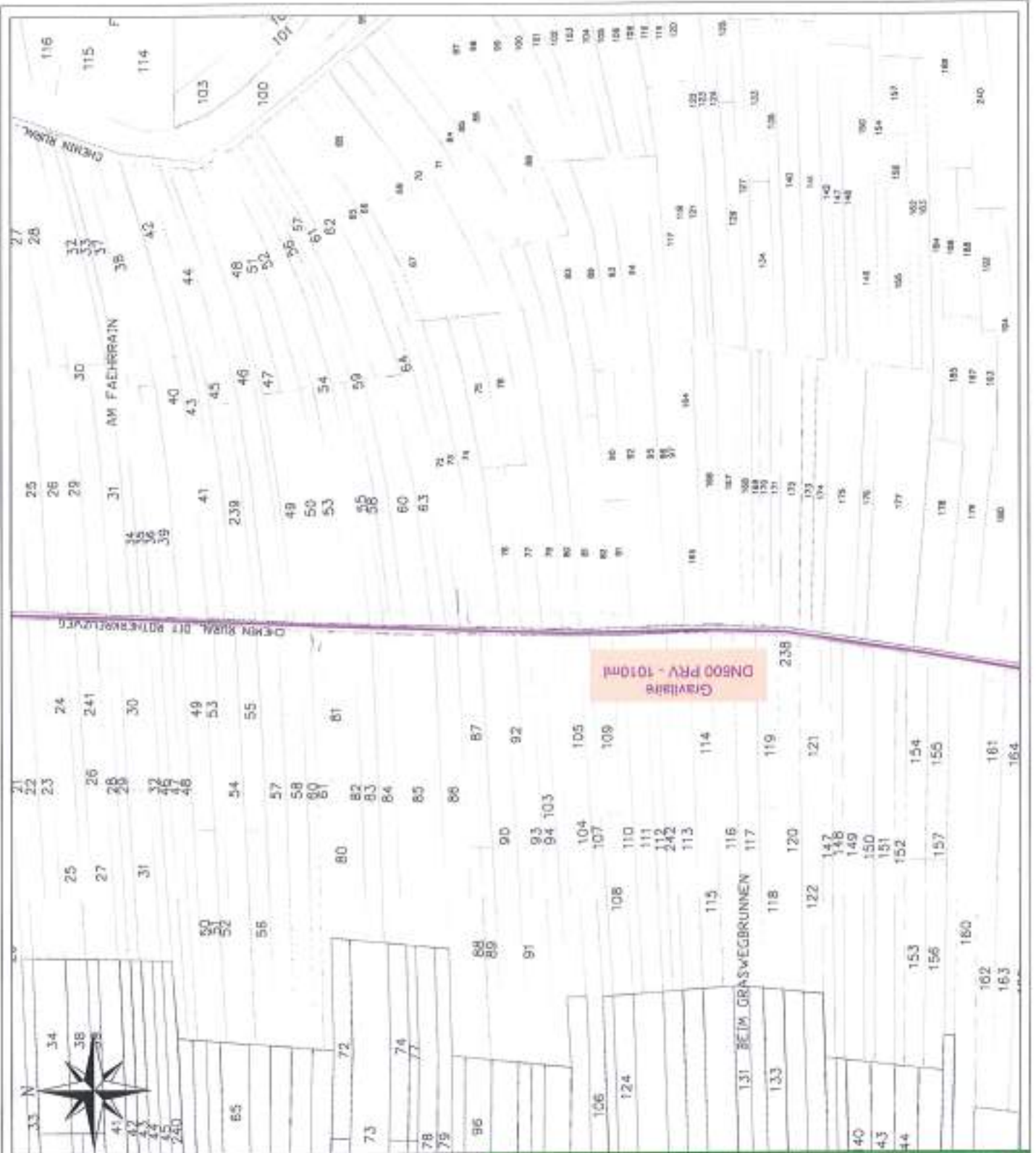
Maîtrise d'œuvre pour la construction d'un bassin de 2000 m<sup>3</sup> et la reconstruction du réseau d'assainissement à Geispolsheim - Gare dans le cadre du schéma directeur d'assainissement

Avant Projet  
Tranche Optionnelle

Plancha 2



N° plan	003	Date	2016-2017	Échelle	1:1000	Projet	Assainissement
É. ÉLABORÉ		É. RÉVISÉ		É. VALIDÉ		É. APPROUVÉ	



- LEGENDE PROJET**
- ▬ Subdivisionnement
  - ▬ Encastrement
  - ▬ Reclusement Clôture
  - ▬ Tronçonnage de rivière
  - ▬ Regard de vidange
  - ▬ Regard de ventouse
  - 
  -

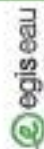
**Eurométropole de Strasbourg**



Maitrise d'œuvre pour la construction  
d'un bassin de 2000 m3  
et la reconstruction du réseau d'assainissement à  
Geispolsheim - Gare

Avant-Projet  
Tranche Optionnelle

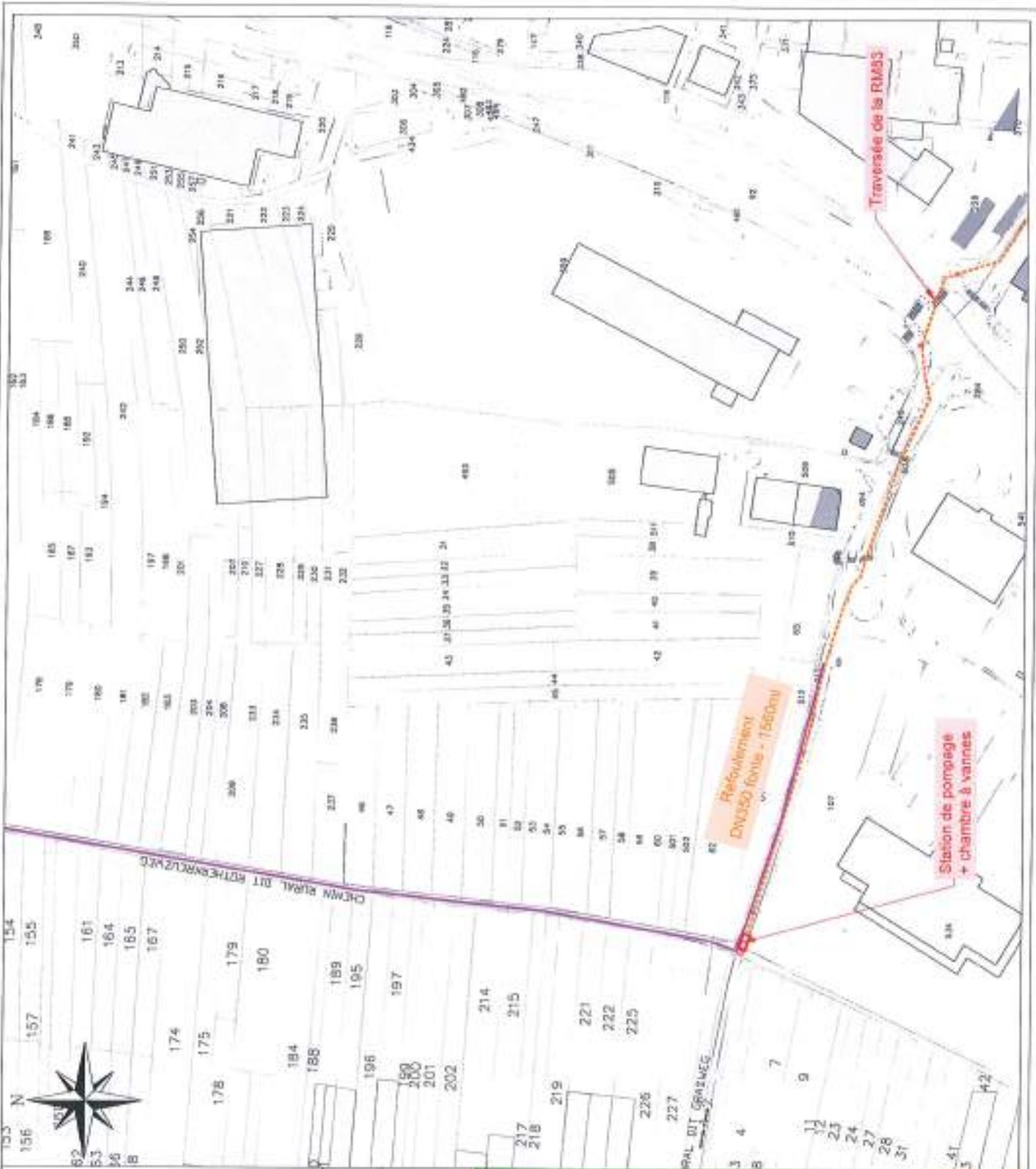
Planche 3



5<sup>ème</sup> plan 00a | Section B | Date: 2016-2017 | Echelle: 1:1000 | Plan: 02-000000-03

N°	001	002	003
DE	004	005	006
RE	007	008	009
TE	010	011	012
VE	013	014	015
VO	016	017	018
VS	019	020	021





**LEGENDE PROJET**

- Renforcement
- Structure
- Reconstruction totale
- Tronçons de rive
- Regard de rive
- Regard de rue

**Métropole de Strasbourg**

**Strasbourg**

Maitrise d'œuvre pour la construction d'un bassin de 2000 m<sup>3</sup> et la reconstruction du réseau d'assainissement à Gelsolsheim - Gare

dans le cadre du schéma directeur d'assainissement

Avant Projet  
Tranche Optionnelle

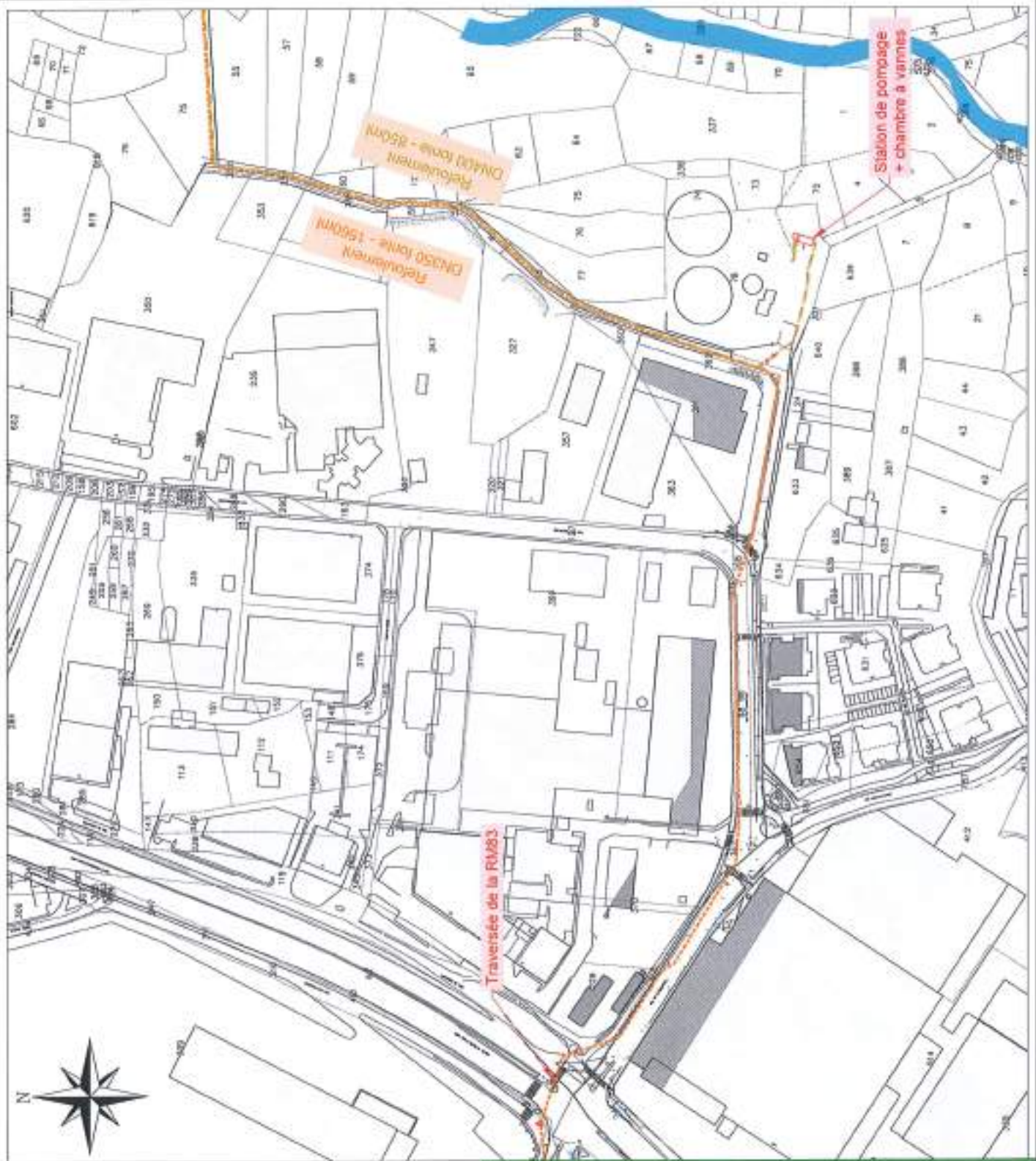
Planche 4







**egis eau**

07 mai 2023 | Edition 13 | Date: 12/10/2023 | Scale: 1:500 | Date: 12/10/2023

N. Dessiné(e)	13/05/2023	15h
A. Approuvé(e)	13/05/2023	15h
N. Révisé(e)		
A. Révisé(e)		

2088



- LEGENDE PROJET**
-  Rejetement
  -  Grands traits
  -  Rejetement direct
  -  Traversee de rivière
  -  Passage de village
  -  Repère de verticaux

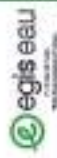
## Eurométropole de Strasbourg



Maitrise d'œuvre pour la construction d'un bassin de 2000 m<sup>3</sup> et la reconstruction du réseau d'assainissement à Geispolsheim - Gare dans le cadre du schéma directeur d'assainissement

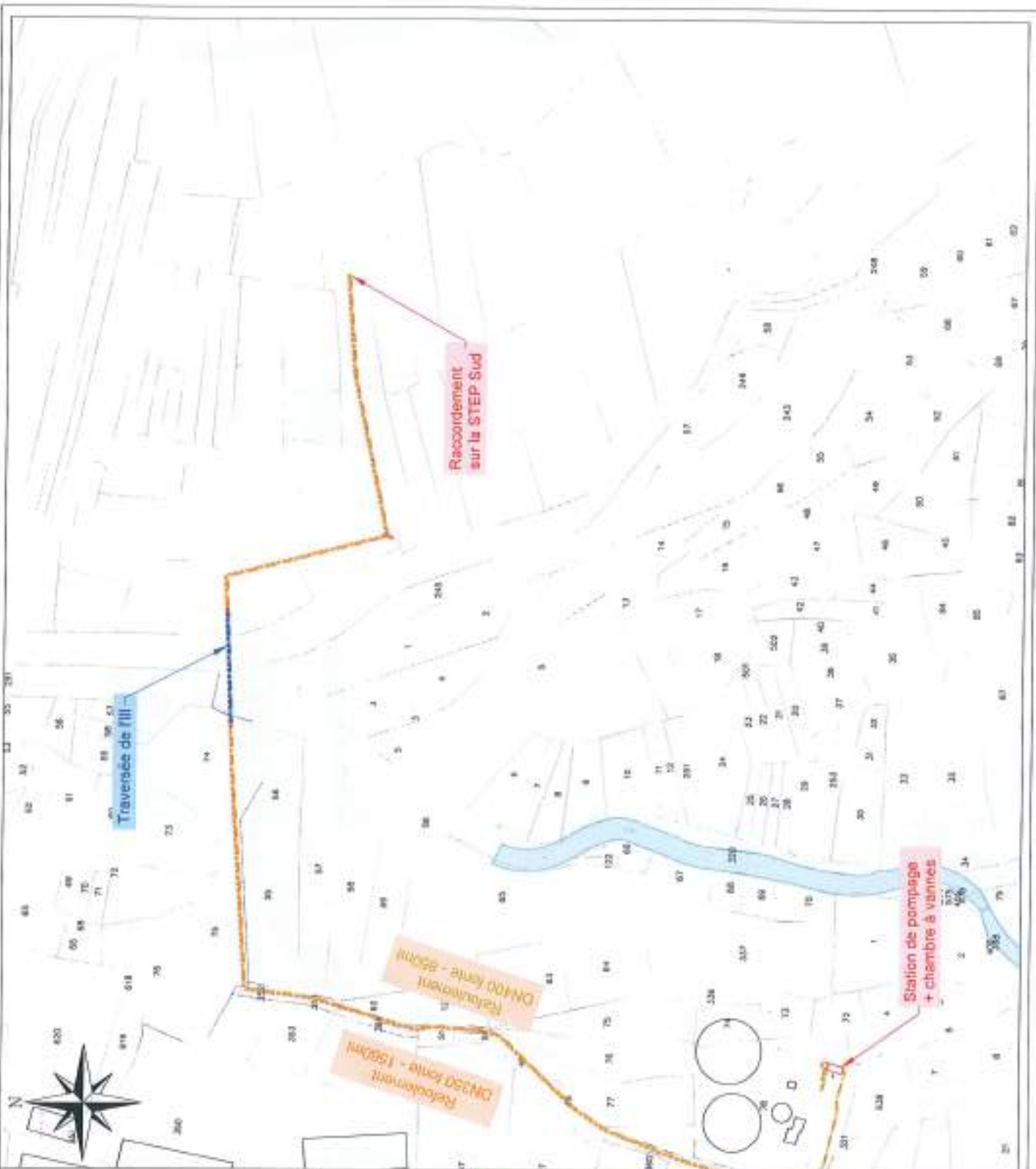
Avant Projet  
Tranche Optionnelle

Planche 5



Etat	1	2018	11/08	11/08
Projet	1	2018	11/08	11/08
Phase	1	2018	11/08	11/08
Version	1	2018	11/08	11/08





- LEGENDE PROJET**
- Réseautement
  - Emergence
  - Renforcement DN400
  - Traversée de rivière
  - Regard de visite
  - Regard de retournes

**Métropole de Strasbourg**

Maitrise d'œuvre pour la construction  
 d'un bassin de 2000 m<sup>3</sup>  
 et la reconstruction du réseau d'assainissement à  
 Geispolsheim - Gare  
 dans le cadre du schéma directeur d'assainissement

Avant Projet  
 Tranche Optionnelle

Planche 6



07 004 107	Échelle : 1:500	Date : 23/03/2023	Éditeur : 1/2020	Drawn : 02/03/2023																				
<table border="1"> <tr> <td>1</td> <td>07 004 107</td> <td>07 004 107</td> <td>07 004 107</td> <td>07 004 107</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>07 004 107</td> <td>07 004 107</td> <td>07 004 107</td> <td>07 004 107</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>07 004 107</td> <td>07 004 107</td> <td>07 004 107</td> <td>07 004 107</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>07 004 107</td> <td>07 004 107</td> <td>07 004 107</td> <td>07 004 107</td> </tr> </table>					1	07 004 107	07 004 107	07 004 107	07 004 107	2	07 004 107	07 004 107	07 004 107	07 004 107	3	07 004 107	07 004 107	07 004 107	07 004 107	4	07 004 107	07 004 107	07 004 107	07 004 107
1	07 004 107	07 004 107	07 004 107	07 004 107																				
2	07 004 107	07 004 107	07 004 107	07 004 107																				
3	07 004 107	07 004 107	07 004 107	07 004 107																				
4	07 004 107	07 004 107	07 004 107	07 004 107																				

2090





DEPARTEMENT du BAS-RHIN (67)

**EUROMETROPOLE DE STRASBOURG**



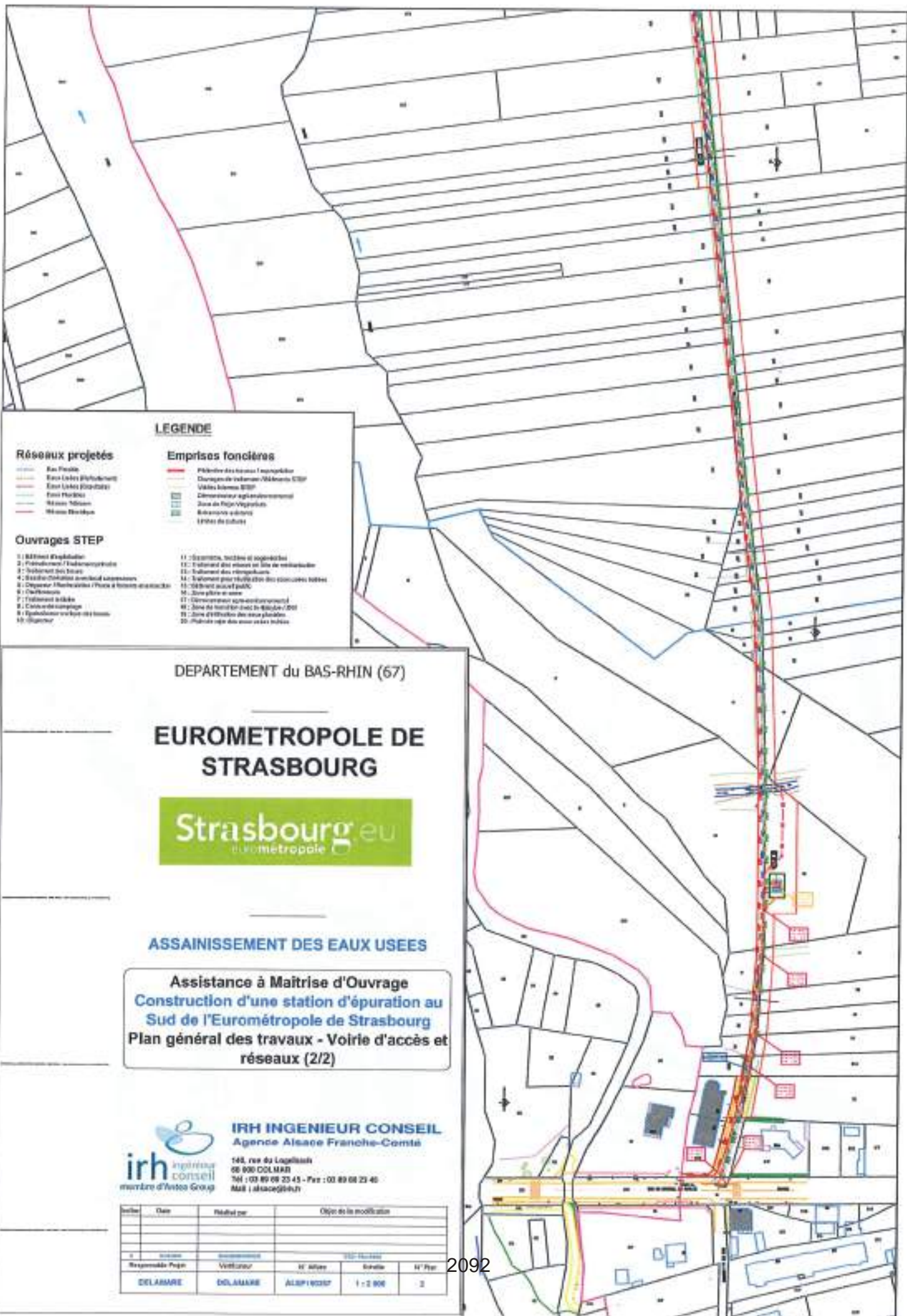
**ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

Assistance à Maîtrise d'Ouvrage  
Construction d'une station d'épuration au  
Sud de l'Eurométropole de Strasbourg  
Plan général des travaux - STEP

**IRH INGENIEUR CONSEIL**  
Agence Alsace Fribourg-Corcelle  
16, rue de la Gare  
67000 STRASBOURG  
TÉL. 03 88 33 25 45 - FAX 03 88 33 25 46  
MIR 123456789

NO	DESCRIPTION	DATE DE MISE A JOUR
1	Plan général des travaux	11/08/2010
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		





**LEGENDE**

**Réseaux projetés**

- Eau Pluie
- Eau Usée (Echouement)
- Eau Usée (STEP)
- Eau Potable
- Réseau Métrique
- Réseau Barrique

**Emprises foncières**

- Périmètre des travaux à exécuter
- Valeurs limites STEP
- Dimensionnement agri-environnemental
- Zone de Réserve Végétative
- Réserve agricole
- EPRIS de culture

**Ouvrages STEP**

- 1) Bassin d'épandage
- 2) Prétraitement / Traitement primaire
- 3) Traitement des boues
- 4) Bassin d'aération aérobiol aéraobes
- 5) Dégraisseur / Mésocanaux / Puits à fosse-aéraobes
- 6) Clarificateur
- 7) Traitement tertiaire
- 8) Centre de pompage
- 9) Epandeur en ligne des boues
- 10) Dégraisseur

- 11) Zone d'attente, bassin et végétation
- 12) Traitement des effluents en site de destination
- 13) Traitement des résiduaires
- 14) Traitement pour réutilisation des effluents tertiaires
- 15) Séchoir aéraobes
- 16) Zone aéraobes
- 17) Séchoir aéraobes
- 18) Zone de stockage des boues / STEP
- 19) Zone d'attente des boues planches
- 20) Plateau de stockage des boues planches

DEPARTEMENT du BAS-RHIN (67)

**EUROMETROPOLE DE STRASBOURG**



**ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

**Assistance à Maîtrise d'Ouvrage  
Construction d'une station d'épuration au  
Sud de l'Eurométropole de Strasbourg  
Plan général des travaux - Voirie d'accès et  
réseaux (2/2)**



**IRH INGENIEUR CONSEIL**  
Agence Alsace Franche-Comté

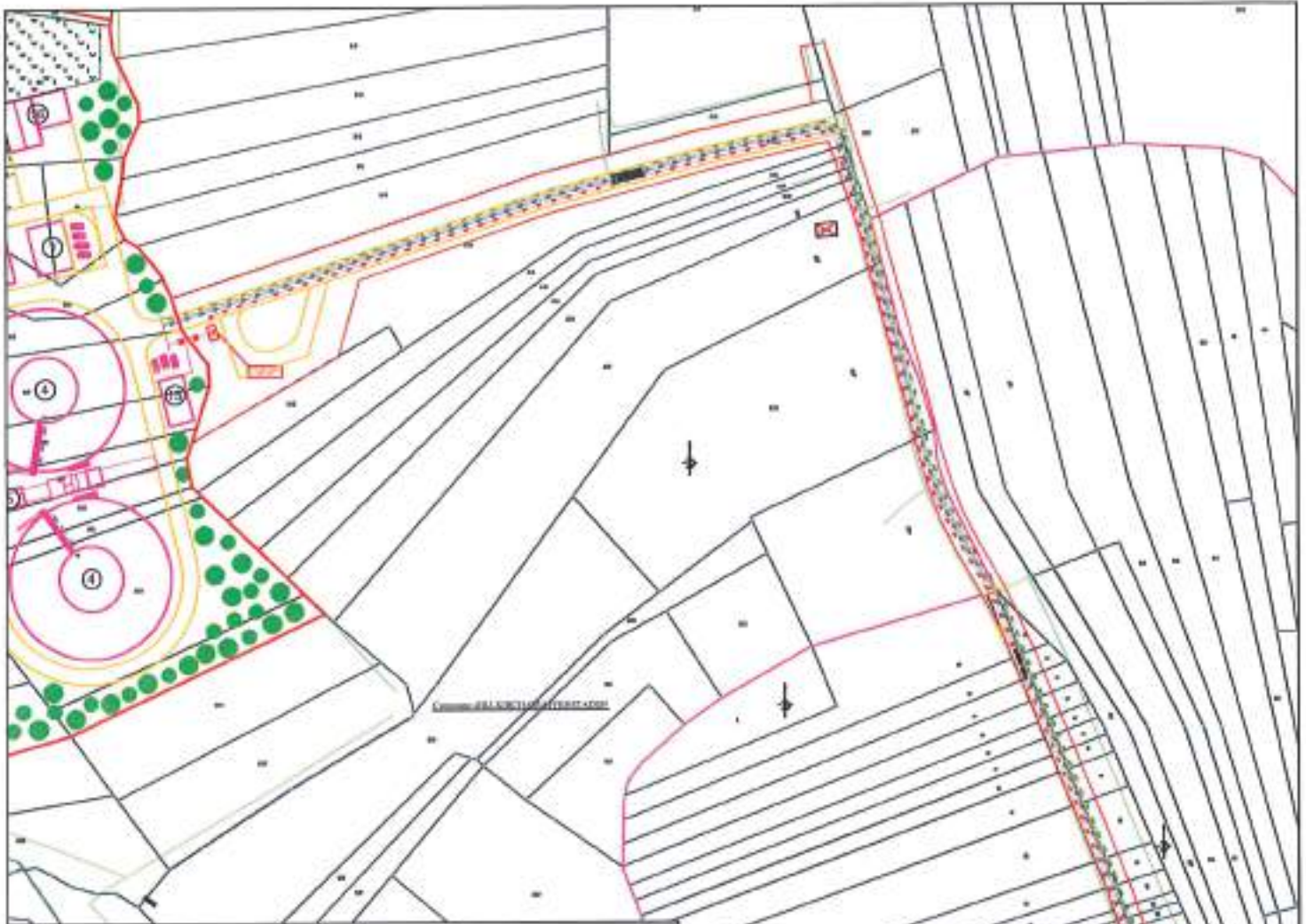
145, rue du Logelstein  
68 000 COLMAR  
Tél : 03 89 08 23 45 - Fax : 03 89 08 23 40  
Mail : alsace@irh.fr

Date	Établi par	Objet de la modification

Responsable Projet	Vérificateur	N° affaire	feuille	N° Plan
DELAMARE	DELAMARE	ALSP100307	1 - 2 006	2





DEPARTEMENT du BAS-RHIN (67)

**EUROMETROPOLE DE STRASBOURG**



**ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

**Assistance à Maîtrise d'Ouvrage  
Construction d'une station d'épuration au  
Sud de l'Eurométropole de Strasbourg  
Plan général des travaux - Voirie d'accès et  
réseaux (1/2)**



**IRH INGENIEUR CONSEIL**  
Agence Alsace Franche-Comté

140, rue du Logebach  
68 000 COLMAR  
Tel : 03 89 59 25 45 - Fax : 03 89 59 25 45  
Mail : alsace@irh.fr

INSTR	DATE	REALISER	OBJET DE LA MODIFICATION		
RESPONSABILITE PROJET	VERIFIEUR	N° ALIAS	ÉCHELLE	N° PLAN	
DELAMARE	DELAMARE	ALSP190327	1 : 2 000	2	

**LEGENDE**

**Réseaux projetés**

- Eau Pluie
- Eau Usée (Relevement)
- Eau Usée (Ordonnée)
- Eau Pluviale
- Réseau Sûreté
- Réseau Éclairage

**Emprises foncières**

- Périmètre des travaux / emprise foncière
- Contournement des réseaux / Emprises STEP
- Valeurs seuils STEP
- DEMANDEUR AEA environnement
- Zones de préservation
- Bâtiments culturels
- Limites de cultures

**Ouvrages STEP**

- 1 : Bâtiment de traitement
- 2 : Prétraitement / Traitement primaire
- 3 : Traitement des boues
- 4 : Écoule / Déviation accidentuelle supplémentaire
- 5 : Collecteur / Réseaux de Puiss & Sûreté (à 4 mètres)
- 6 : Collecteur
- 7 : Traitement tertiaire
- 8 : Caniveaux de collecte
- 9 : Installation d'ouvrages de suivi
- 10 : Égoutteur

- 11 : Caniveaux / caniveaux séparatifs
- 12 : Traitement des rejets / Poils de traitement
- 13 : Traitement des microplastics
- 14 : Traitement pour stabilisation des eaux usées traitées
- 15 : Bâtiment aéraulé public
- 16 : Zone plate / zone
- 17 : L'écoulement / égouttage supplémentaire
- 18 : Zone de transition entre le réseau / STEP
- 19 : Zone d'épuration des eaux pluviales
- 20 : Plan de séchage des eaux pluviales







Geispolsheim

Illkirch-Graffenstaden

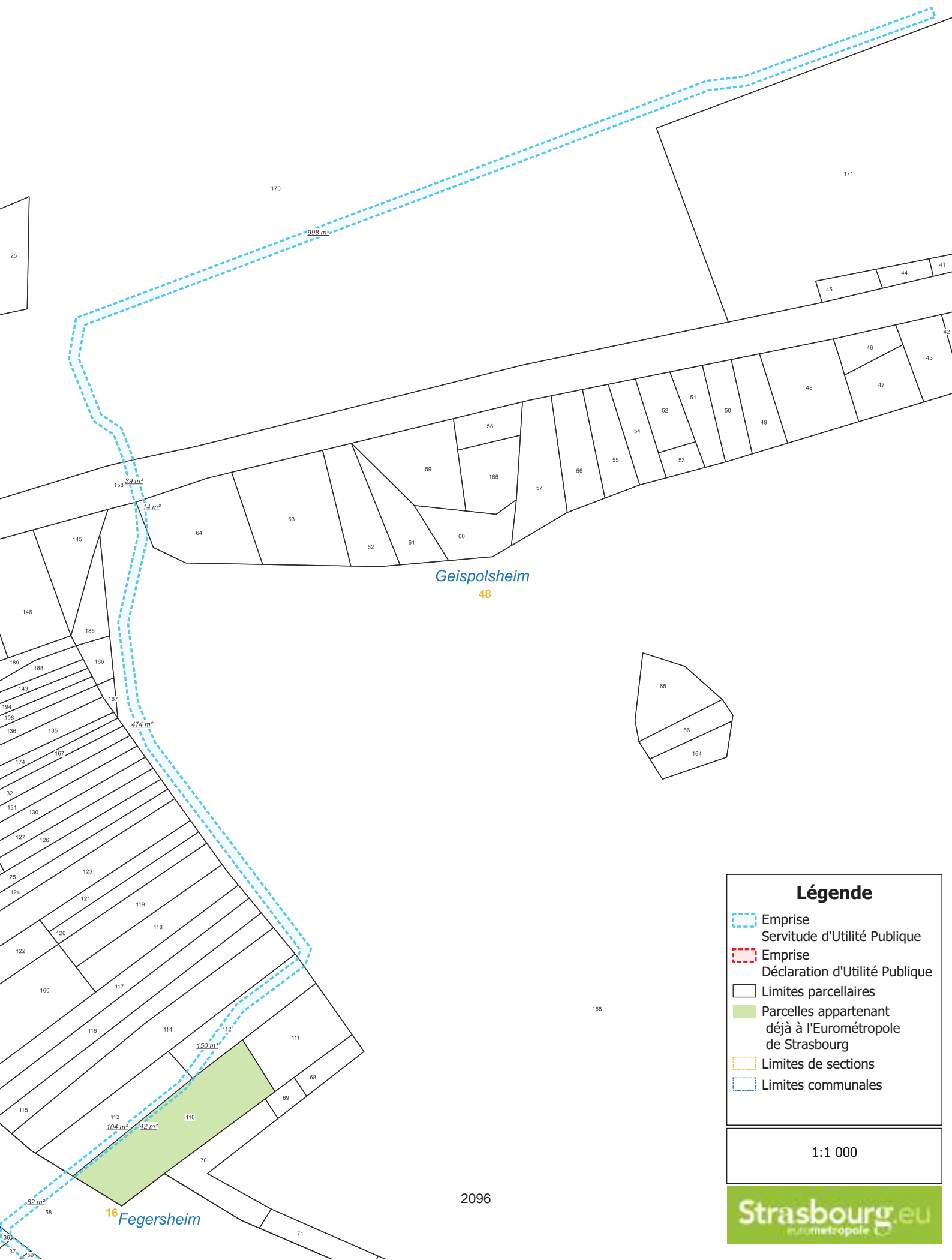
Fegersheim

Eschau

Légende

- Emprise Déclaration d'Utilité Publique
- Emprise Servitude d'Utilité Publique
- Limites communales
- Perimetre AFAFE
- Chemin AFAFE projeté (empierré)
- Chemin AFAFE projeté (bande enherbée)





**Légende**

- Emprise Servitude d'Utilité Publique
- Emprise Déclaration d'Utilité Publique
- Limites parcellaires
- Parcelles appartenant déjà à l'Eurométropole de Strasbourg
- Limites de sections
- Limites communales

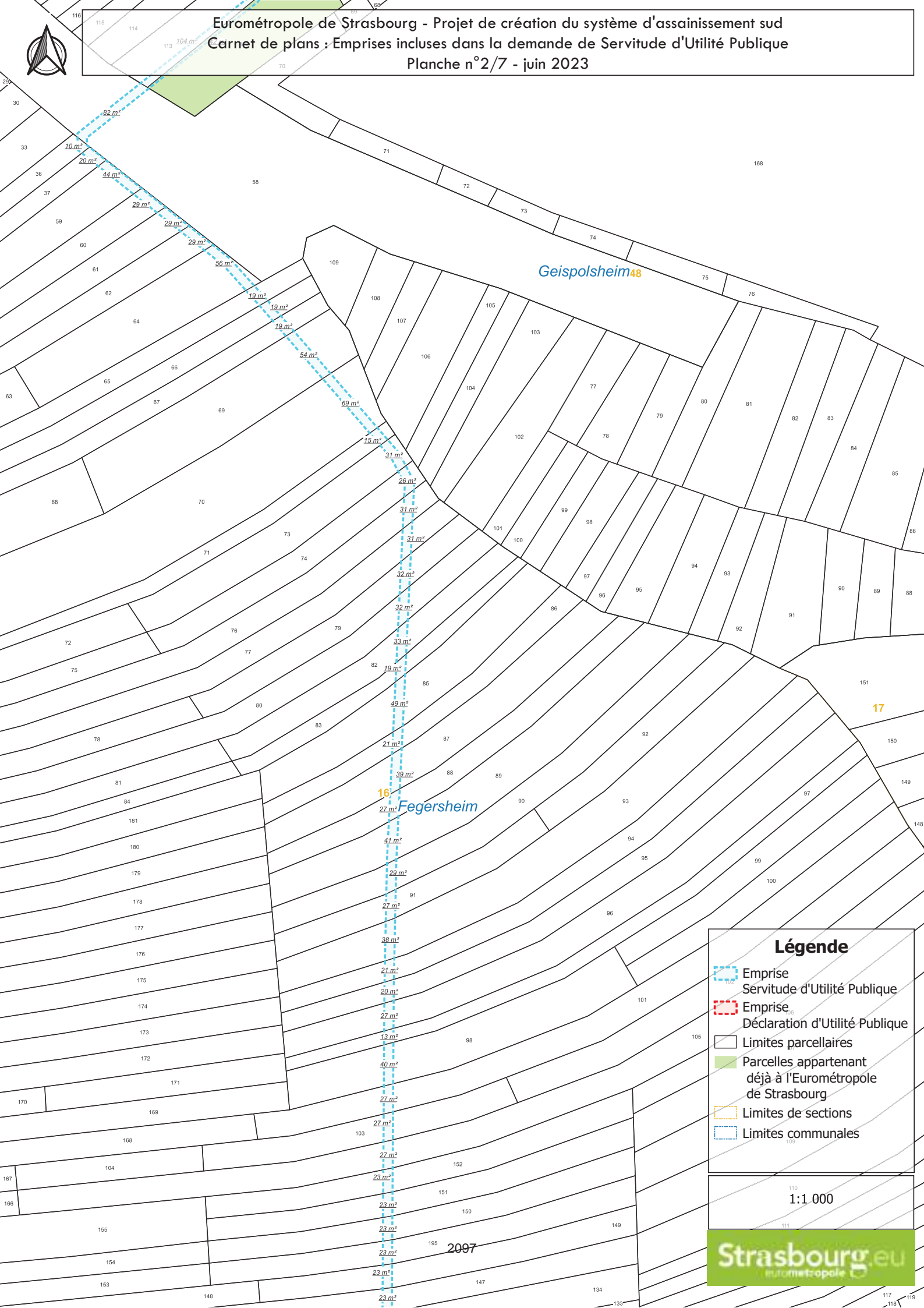
1:1 000







Eurométropole de Strasbourg - Projet de création du système d'assainissement sud  
Carnet de plans : Emprises incluses dans la demande de Servitude d'Utilité Publique  
Planche n°2/7 - juin 2023



**Légende**

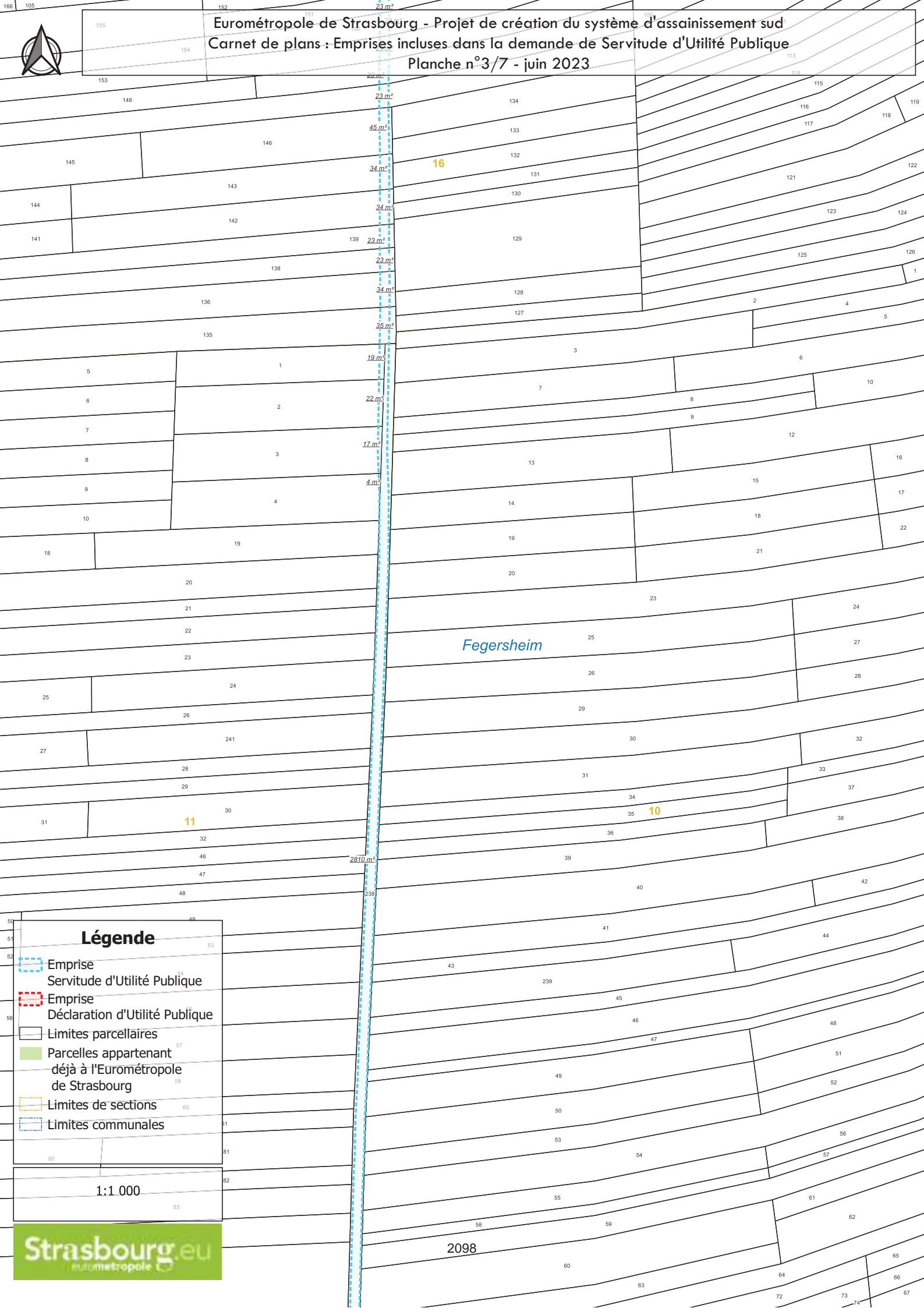
- Emprise Servitude d'Utilité Publique (TU2)
- Emprise Déclaration d'Utilité Publique (DU6)
- Limites parcelaires
- Parcelles appartenant déjà à l'Eurométropole de Strasbourg
- Limites de sections
- Limites communales

1:1 000







**Strasbourg.eu**  
eurometropole



Eurométropole de Strasbourg - Projet de création du système d'assainissement sud  
 Carnet de plans : Emprises incluses dans la demande de Servitude d'Utilité Publique  
 Planche n°3/7 - juin 2023



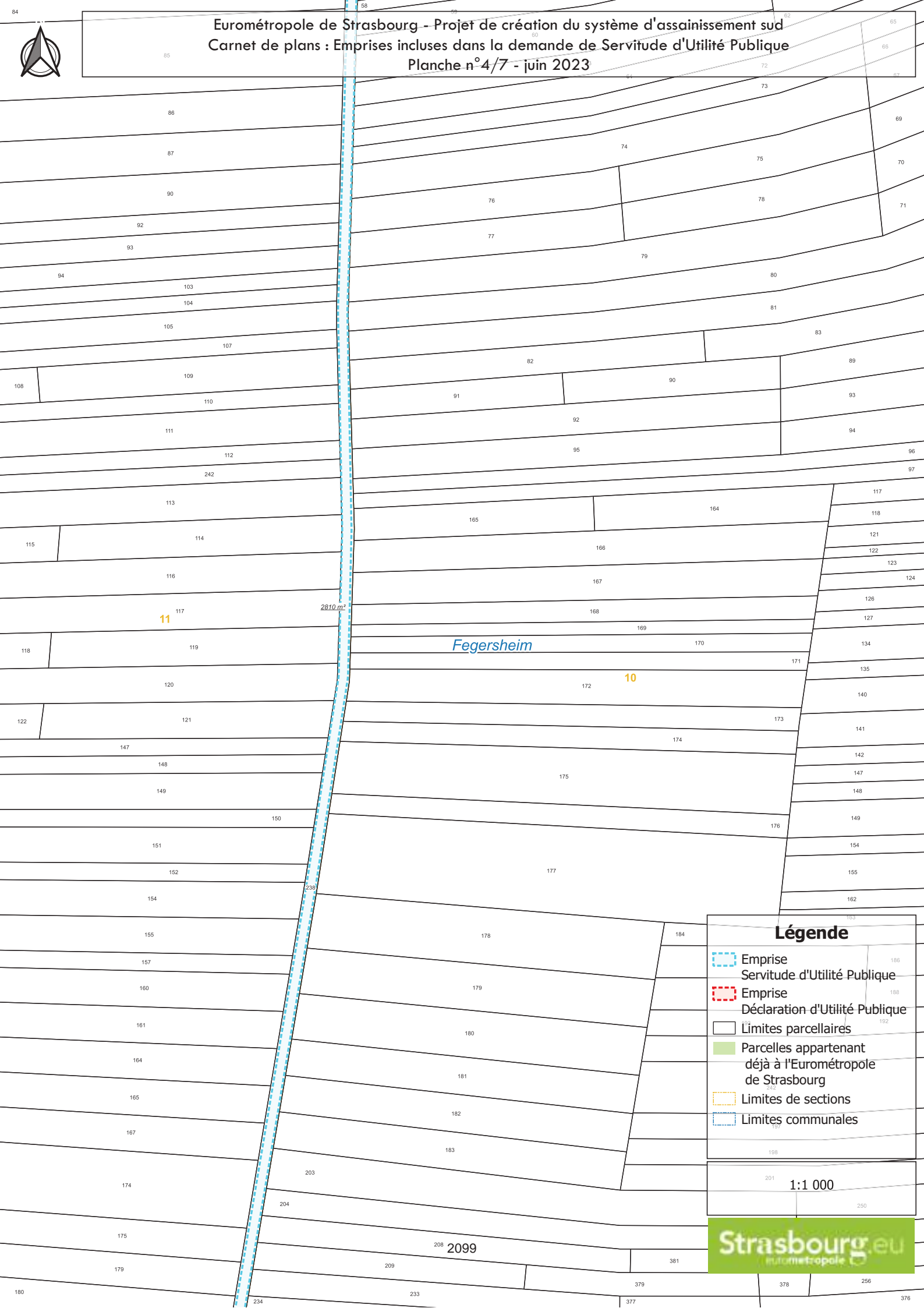
**Légende**

-  Emprise Servitude d'Utilité Publique
-  Emprise Déclaration d'Utilité Publique
-  Limites parcellaires
-  Parcelles appartenant déjà à l'Eurométropole de Strasbourg
-  Limites de sections
-  Limites communales

1:1 000



Eurométropole de Strasbourg - Projet de création du système d'assainissement sud  
 Carnet de plans : Emprises incluses dans la demande de Servitude d'Utilité Publique  
 Planche n°4/7 - juin 2023









2810 m<sup>2</sup>

Fegersheim

11

10

**Légende**

-  Emprise Servitude d'Utilité Publique
-  Emprise Déclaration d'Utilité Publique
-  Limites parcellaires
-  Parcelles appartenant déjà à l'Eurométropole de Strasbourg
-  Limites de sections
-  Limites communales

1:1 000

Eurométropole de Strasbourg - Projet de création du système d'assainissement sud  
Carnet de plans : Emprises incluses dans la demande de Servitude d'Utilité Publique  
Planche n° 5/7 - juin 2023



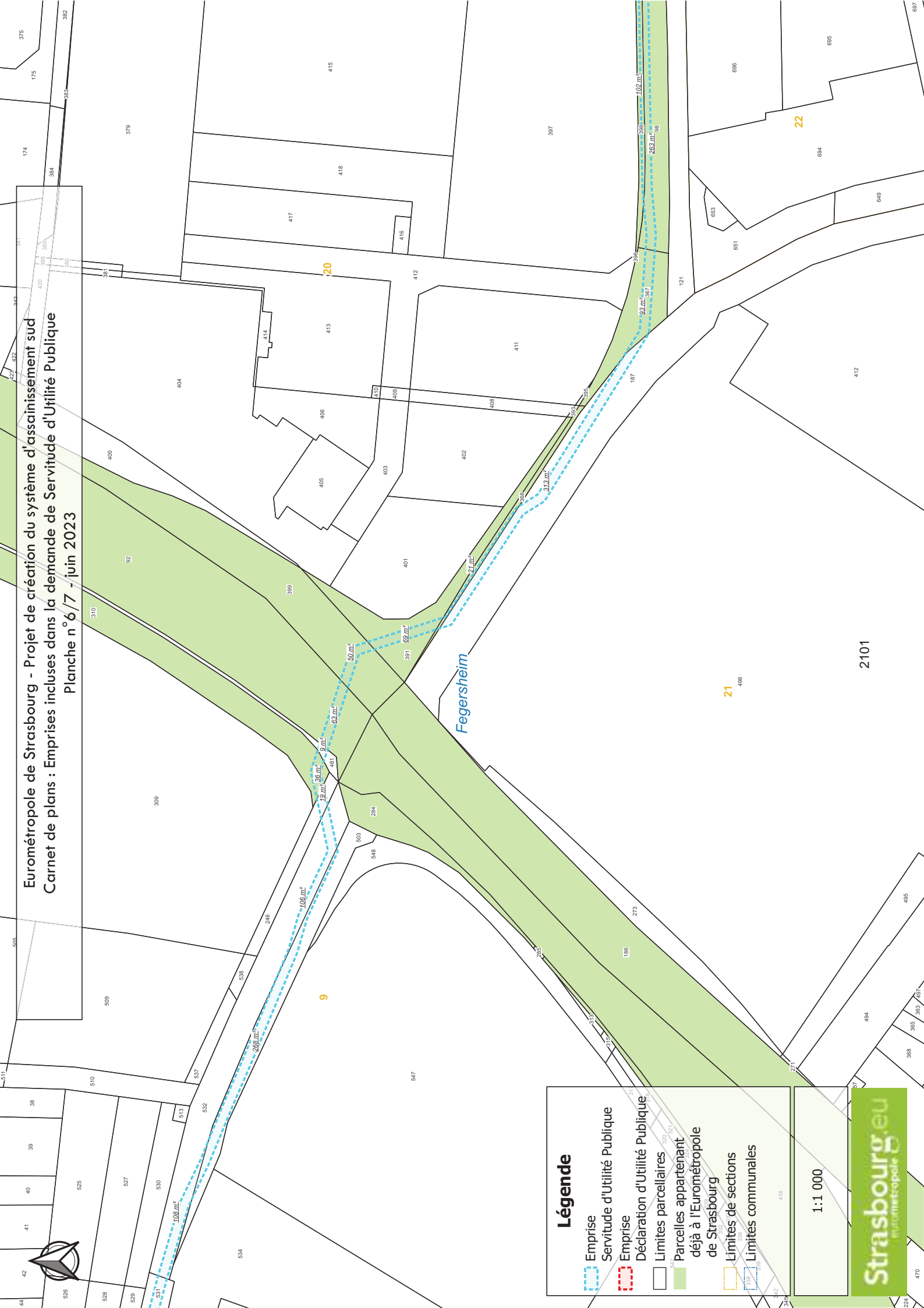
### Légende

- Emprise Servitude d'Utilité Publique
- Emprise Déclaration d'Utilité Publique
- Limites parcellaires
- Parcelles appartenant déjà à l'Eurométropole de Strasbourg
- Limites de sections
- Limites communales







1:1 000



**Eurométropole de Strasbourg - Projet de création du système d'assainissement sud**  
**Carnet de plans : Emprises incluses dans la demande de Servitude d'Utilité Publique**  
**Planche n° 6/7 - juin 2023**



**Légende**

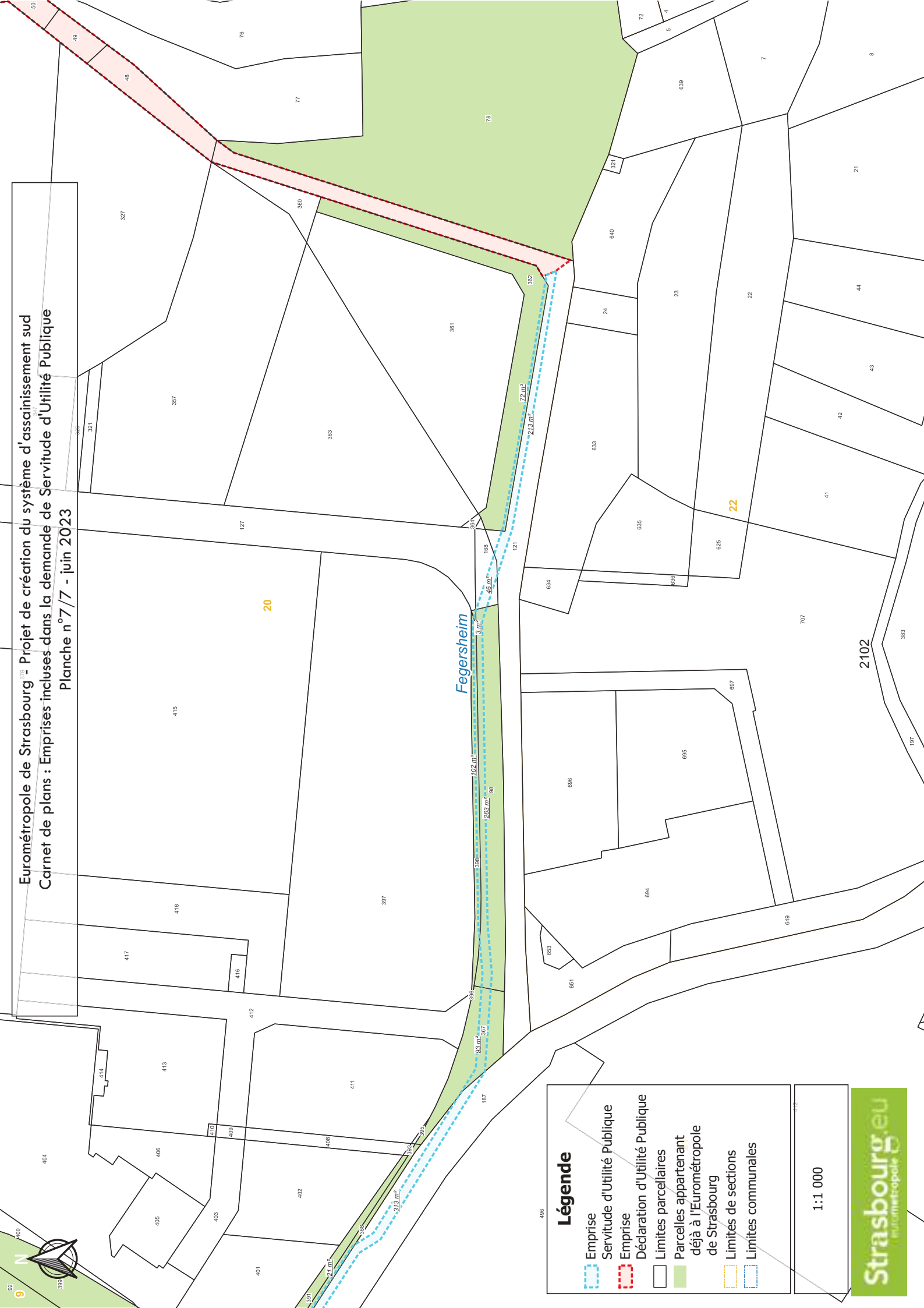
-  Emprise Servitude d'Utilité Publique
-  Emprise Déclaration d'Utilité Publique
-  Limites parcellaires
-  Parcelles appartenant déjà à l'Eurométropole de Strasbourg
-  Limites de sections
-  Limites communales

1:1 000

**Strasbourg.eu**  
 eurometropole

**Eurométropole de Strasbourg - Projet de création du système d'assainissement sud**  
**Carnet de plans : Emprises incluses dans la demande de Servitude d'Utilité Publique**

Planche n°7/7 - juin 2023

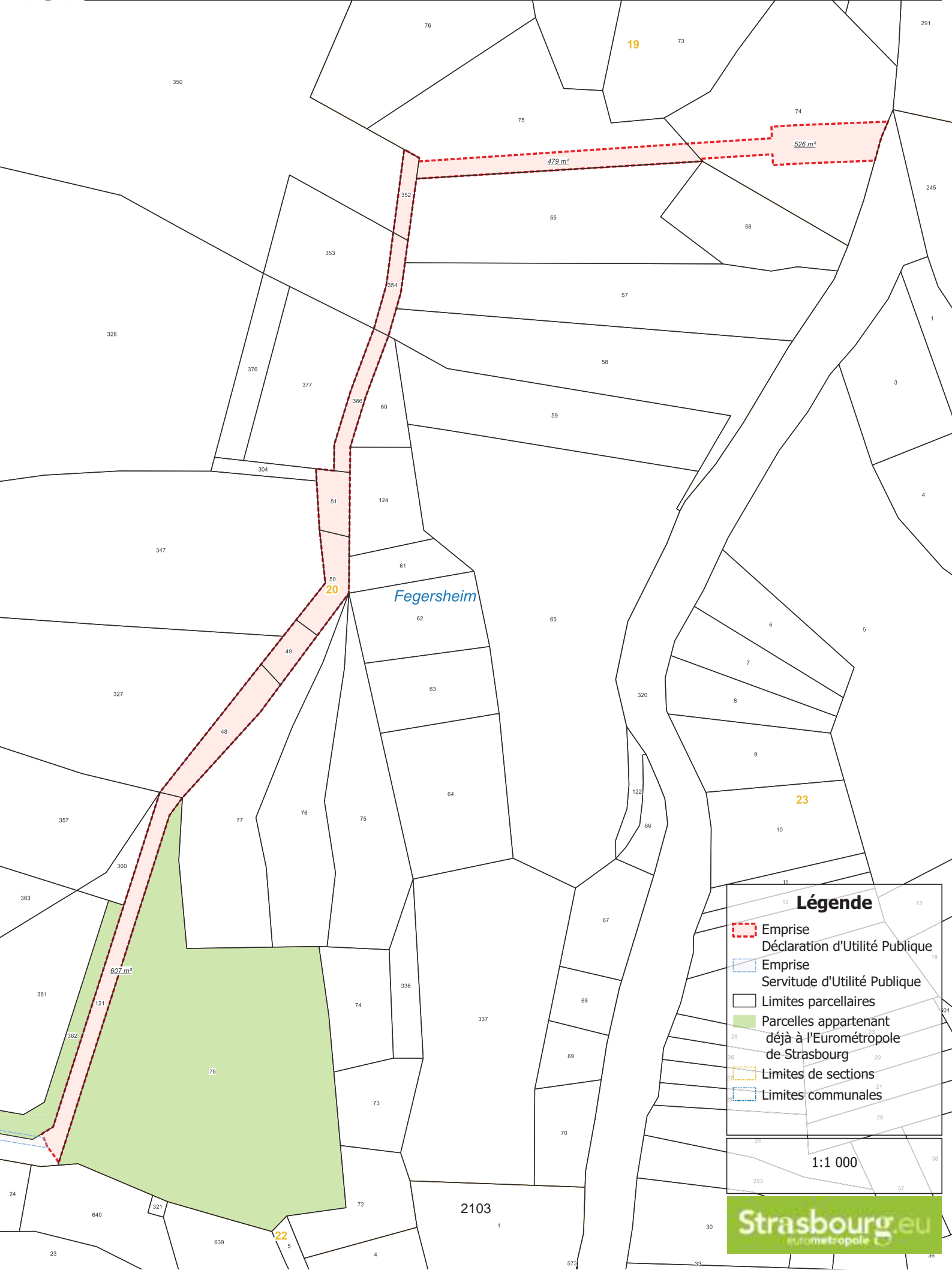


**Légende**

- Emprise
- Servitude d'Utilité Publique
- Emprise
- Déclaration d'Utilité Publique
- Limites parcelaires
- Parcelles appartenant déjà à l'Eurométropole de Strasbourg
- Limités de sections
- Limites communales

1:1 000





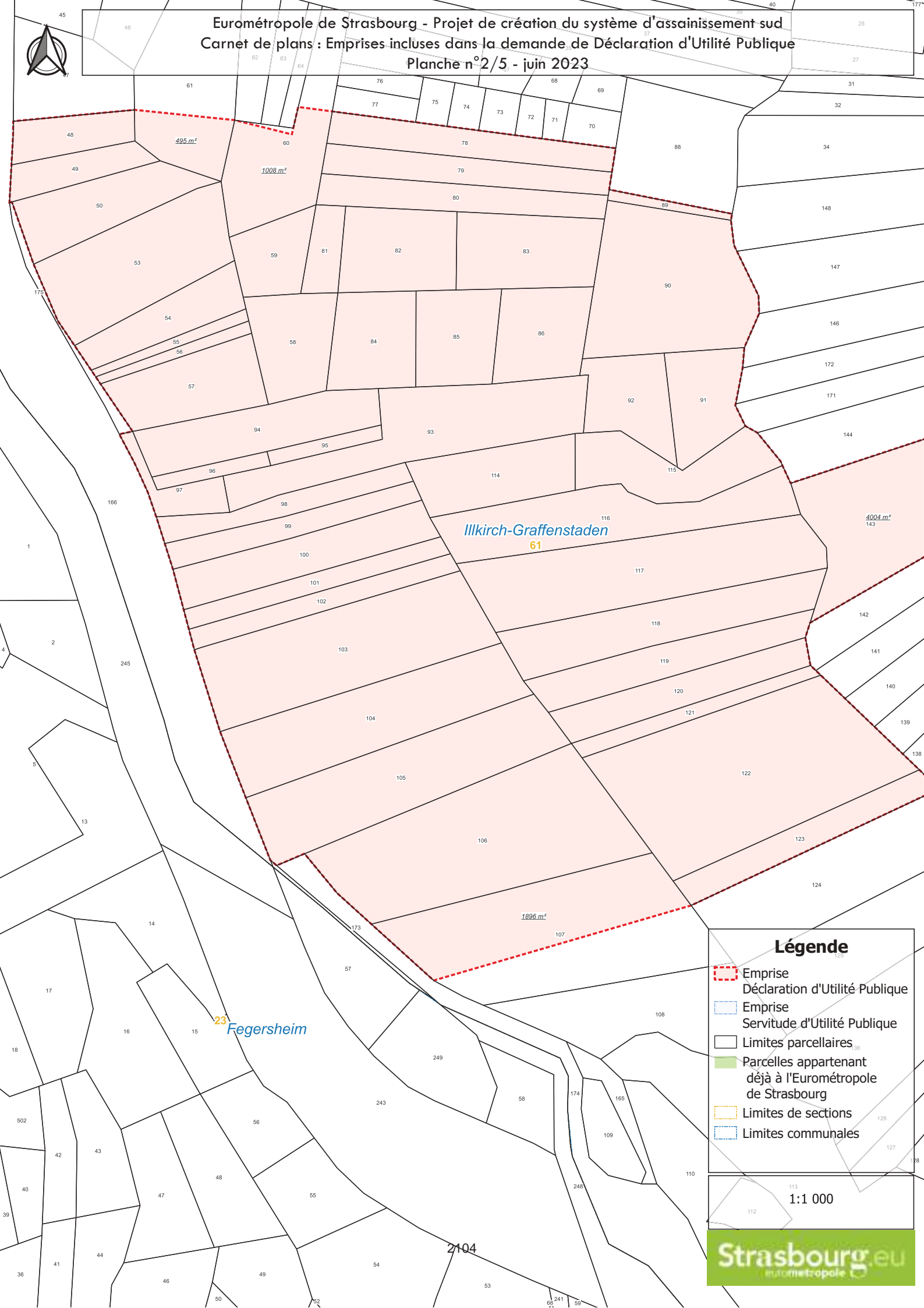
Fegersheim

**Légende**

- Emprise Déclaration d'Utilité Publique
- Emprise Servitude d'Utilité Publique
- Limites parcellaires
- Parcelles appartenant déjà à l'Eurométropole de Strasbourg
- Limites de sections
- Limites communales

1:1 000

Eurométropole de Strasbourg - Projet de création du système d'assainissement sud  
Carnet de plans : Emprises incluses dans la demande de Déclaration d'Utilité Publique  
Planche n°2/5 - juin 2023



**Légende**

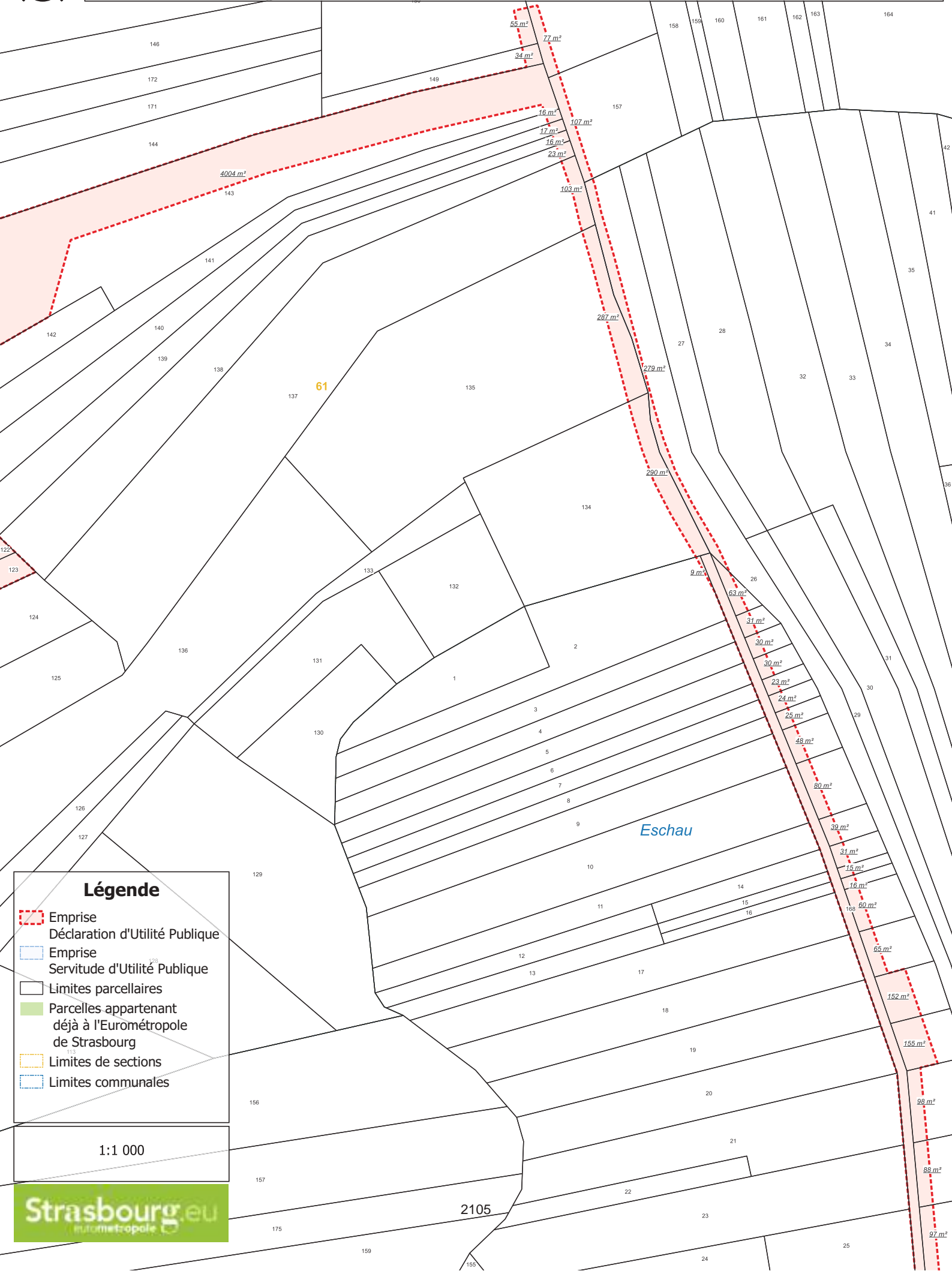
- Emprise Déclaration d'Utilité Publique
- Emprise Servitude d'Utilité Publique
- Limites parcellaires
- Parcelles appartenant déjà à l'Eurométropole de Strasbourg
- Limites de sections
- Limites communales

1:1 000

**Strasbourg.eu**  
eurometropole



Eurométropole de Strasbourg - Projet de création du système d'assainissement sud  
 Carnet de plans : Emprises incluses dans la demande de Déclaration d'Utilité Publique  
 Planche n°3/5 - juin 2023



**Légende**

- Emprise Déclaration d'Utilité Publique
- Emprise Servitude d'Utilité Publique
- Limites parcellaires
- Parcelles appartenant déjà à l'Eurométropole de Strasbourg
- Limites de sections
- Limites communales

1:1 000

**Eurométropole de Strasbourg - Projet de création du système d'assainissement sud**  
**Carnet de plans : Emprises incluses dans la demande de Déclaration d'Utilité Publique**  
**Planche n°4/5 - juin 2023**



**Légende**

- Emprise Déclaration d'Utilité Publique
- Emprise Servitude d'Utilité Publique
- Limites parcellaires
- Parcelles appartenant déjà à l'Eurométropole de Strasbourg
- Limites de sections
- Limites communales

1:1 000

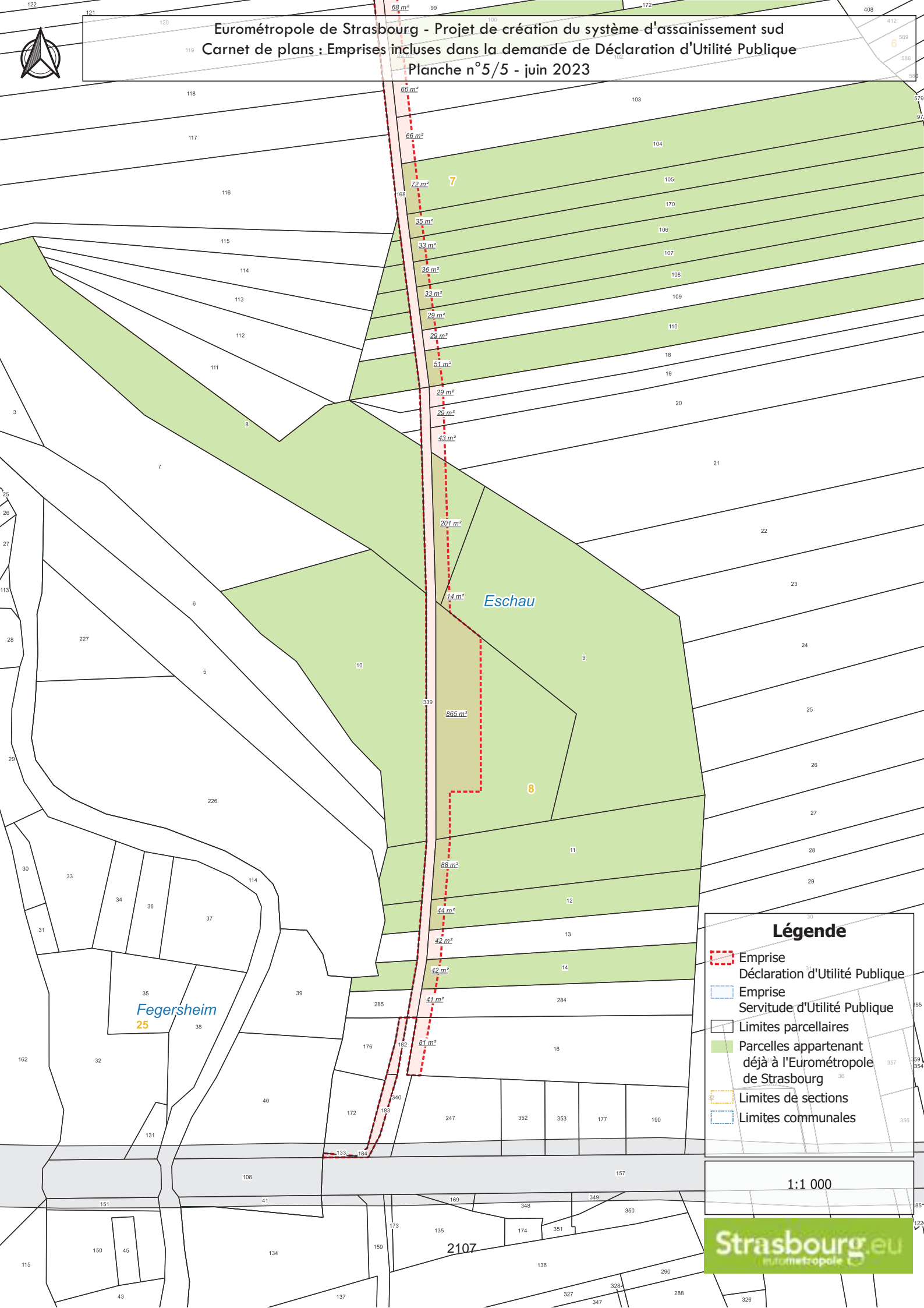
Eschau

2106





**Eurométropole de Strasbourg - Projet de création du système d'assainissement sud**  
**Carnet de plans : Emprises incluses dans la demande de Déclaration d'Utilité Publique**  
**Planche n° 5/5 - juin 2023**



**Fegersheim**  
25

**Eschau**

**Légende**

- Emprise Déclaration d'Utilité Publique
- Emprise Servitude d'Utilité Publique
- Limites parcelaires
- Parcelles appartenant déjà à l'Eurométropole de Strasbourg
- Limites de sections
- Limites communales

1:1 000

**Strasbourg.eu**  
eurométropole



Direction Générale des Finances Publiques

Le 17/04/2023

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](mailto: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 :

Téléphone :

Courriel :

Réf. DS : 11888522

Réf OSE : 2023-67137-22108

## 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 :**

184 193,20 € HT arrondie à **185 000 € HT.**

Ce montant se décompose comme suit :

- **148 638 € HT** au titre des indemnités principales,
- **11 530 € HT** concernent les indemnités accessoires dues au titre du emploi
- **24 025,20 € 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

Affaire suivie par : [REDACTED]

.

## 2 - DATES

de consultation :	21/03/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	27/03/2023

## 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 :	<b>Estimation sommaire et globale préalable à l'ouverture d'une procédure de DUP</b>

### 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet

Le consultant souhaite connaître la valeur vénale de diverses parcelles situées sur le ban communal de Fegersheim dans le cadre d'une demande de déclaration d'utilité publique pour la réalisation d'installation des conduites menant à la future station d'épuration Sud selon le schéma directeur d'assainissement.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Références cadastrales

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

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine  
2109

COMMUNE DE FEGERESHEIM						
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 ci-dessus est d'une contenance de 68,25 ares.

Elle est située de part et d'autre 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 qu'une partie des parcelles sont comprises le secteur portant sur le lancement d'une expropriation pour l'extension de la zone d'activités de Fegersheim située Lieudit Im Schuhbosen, Beim Birnbaumgrasweg Allmend Abwand, Im Pferdboden et Faehrmatt à Fegersheim. Il s'agit d'une expropriation avec mise en compatibilité du PLUi, les terrains étant actuellement situés en zone IIAUX et seront reclassés en zone IAUX suite à la mise en compatibilité du PLUi.

Par conséquent, concernant les parcelles situées dans le même périmètre géographique et présentant le même zonage IIAUX, la valorisation est identique à celle pratiquée pour l'estimation sommaire et globale de la zone d'activités précédemment évaluée par 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.

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

La parcelle section 9 n° 531 est située en zone **IIAUX** du PLUI de l'Eurométropole, dont la dernière modification a été approuvée le 25 juin 2021.

Toutefois, dans le cadre de l'extension de la zone d'activités de Fegersheim les terrains étant actuellement situés en zone IIAUX seront reclassés en zone IAUX suite à la mise en compatibilité du PLUi.

La zone IAUX 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 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 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 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.

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
						<b>Moyenne</b>	<b>7 106 €</b>	
						<b>Médiane</b>	<b>6 260 €</b>	

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 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 2022.

### 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
13/08/21	PLOBSHEIM	36	61	LIEUDIT BURGERTEILE	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
						<b>Moyenne</b>	<b>2 292 €</b>	
						<b>Médiane</b>	<b>2 100 €</b>	

Les prix sont compris entre 1 300 € HT/are pour une zone IAUXB2 vendue non viabilisée et 5 200 € HT/are pour des parcelles cédées viabilisées.

La moyenne et la médiane sont à respectivement à 2 292 € HT/are et 2 100 € HT/are.

### **9.2.2 Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues**

Les termes plus anciens ont été écartés.

Les termes les plus récents correspondent à des cessions de parcelles situées dans la zone artisanale de Holtzheim cédées viabilisées à des entreprises locales.

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 situées 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.

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 D1083 et la ligne de chemin de fer.

Les parcelles ne sont pas équipées. Ainsi les voies et réseaux doivent être dimensionnés pour desservir l'ensemble de la zone IAU ; or, ces équipements pour l'instant sont insuffisants, voire embryonnaires au regard de l'aménagement des ronds points en entrée de cette zone.

Dès lors, une valeur unique est attribuée aux parcelles au regard de la contrainte urbanistique d'aménager l'ensemble de la future zone IAUX, mise en compatibilité dans le cadre de la DUP.

Compte tenu de ce qui précède, des caractéristiques du bien qui seront reclassés en zone IAUX dans le cadre de la DUP, des prix du marché local, la valeur vénale est fixée à **2 100 € HT/are**.

### **9.3 E Études de marché de la zone A et N**

La recherche des termes est basée sur des cotes 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	OBSERVATIONS
20/07/20	FEGERSHEIM	8-14	83-23-141	IN DEN KIRCHAECKERN-IM GUTLIESEN	37,48	3 748 €	100 €	A1	
05/07/21	FEGERSHEIM	11	189	Beim Graswegbrunnen	11,18	1 006 €	90 €	A1	limitrophe zone UX
05/07/21	FEGERSHEIM	11	190	Beim Graswegbrunnen	5,28	475 €	90 €	A1	
05/07/21	FEGERSHEIM	11	191	Beim Graswegbrunnen	5,28	475 €	90 €	A1	
05/07/21	FEGERSHEIM	8	135	In den Kirchaeckern	9,39	845 €	90 €	A1	emplacement réservé
05/07/21	FEGERSHEIM	23	88	Eschenwoert	12,76	638 €	50 €	N1	
05/07/21	FEGERSHEIM	16	102	Auf dem Hohrusten	3,87	194 €	50 €	A4	emplacement réservé
05/07/21	FEGERSHEIM	16	177	IN DEN FOSSAECKERN	12,36	1 767 €	143 €	A1	emplacement réserve
05/07/21	FEGERSHEIM	12	332	Zollergewand	12,75	1 148 €	90 €	A1	
08/07/21	FEGERSHEIM	23	59-60	ESCHENWOERT	14,58	1 458 €	100 €	N1	
02/08/21	FEGERSHEIM	23	30-31	ESCHENWOERT	14,45	723 €	50 €	N1	
02/08/21	FEGERSHEIM	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	FEGERSHEIM	17-10	112-113-85-88	FAEHRMATT—ALLMEND ABWAND	35,35	3 535 €	100 €	A1/17 IIAUX/10	
19/08/21	FEGERSHEIM	8	16	IN DEN KIRCHAECKERN	15,75	1 575 €	100 €	A1	
23/08/21	FEGERSHEIM	11	103	GRASWEGBRUNNEN	10,09	1 009 €	100 €	A1	
22/09/21	FEGERSHEIM	28	37-68	BRUCHMATT	16,43	1 725 €	105 €	N1	
27/09/21	FEGERSHEIM	16	143	In den Fossaeckern	11,51	1 036 €	90 €	A4	
27/09/21	FEGERSHEIM	16	144	In den Fossaeckern	11,4	1 026 €	90 €	A4	
27/09/21	FEGERSHEIM	12	332	Zollergewand	12,75	1 148 €	90 €	A1	
27/09/21	FEGERSHEIM	12	28	zollergewand	9,86	887 €	90 €	A1	
27/09/21	FEGERSHEIM	12	29	zollergewand	7,33	660 €	90 €	A1	
27/09/21	FEGERSHEIM	13	140	bei der bilzlach	11,91	953 €	80 €	A1	
08/12/21	FEGERSHEIM	8	4		20,47	2 047 €	100 €	A1	
08/12/21	FEGERSHEIM	8	8		10,17	1 017 €	100 €	A1	limitrophe zone UX
08/12/21	FEGERSHEIM	11	215		17,04	1 704 €	100 €	A1	limitrophe zone UX
08/12/21	FEGERSHEIM	15	118		13,5	1 350 €	100 €	A1	
08/12/21	FEGERSHEIM	16	95		14,98	1 498 €	100 €	A1	emplacement réserve
08/12/21	FEGERSHEIM	20	57		24,82	1 987 €	80 €	N1	limitrophe zone UX
08/12/21	FEGERSHEIM	20	58		25,17	2 014 €	80 €	N1	limitrophe zone UX
08/12/21	FEGERSHEIM	20	59		19,15	1 532 €	80 €	N1	limitrophe zone UX
08/12/21	FEGERSHEIM	11	178		8,47	847 €	100 €	A1	proche zone UX
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 kelleracke	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 Fossaeckern	10,88	1 088 €	100 €	A4	
24/02/22	FEGERSHEIM	17	105	Faehrmatt	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	
						<b>Moyenne</b>	<b>89 €</b>		
						<b>Médiane</b>	<b>90 €</b>		

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 100 € HT/are.

### 9.3.2 Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Les termes anciens n'ont pas été retenus. Deux 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 5 août 2022 portant sur la fixation de la valeur vénale moyenne des terres agricoles en 2021 paru au journal officiel du 7 août 2022.

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	87,2	20	250
Ried	61,1	30	124,2
Région Sous-Vosgienne	59	25	118,8
Plateau lorrain Nord	73,8	23,1	136,2
Montagne Vosgienne	40,6	20	71,4

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 privilégiées 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 les parcelles cadastrées section 11 N° 238 et section 8 N°496, la valeur est fixée à 250 € HT/are.

## 11 – Estimation prévisionnelle de la dépense

● **Au titre de l'indemnité principale : 148 638 € 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 : 11 530 €**

● **→ 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 **24 025,20 €**

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 - 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



Direction Générale des Finances Publiques

Le 17/04/2023

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](mailto: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 : 11888522

Réf OSE : 2023-67137-22108

## 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 :**

**6 123,57 € HT arrondie à 6 500 € HT.**

Ce montant se décompose comme suit :

- **5 033 € HT** au titre des indemnités principales,
- **291,85 € HT** concernent les indemnités accessoires dues au titre du emploi
- **798,72 € 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

Affaire suivie par : [REDACTED]

## 2 - DATES

de consultation :	27/03/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	27/03/2023

## 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet

Le consultant souhaite connaître la valeur vénale de diverses parcelles situées sur le ban communal de Geispolsheim dans le cadre d'une demande de déclaration d'utilité publique pour la réalisation d'installation des conduites menant à la future station d'épuration Sud selon le schéma directeur d'assainissement.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Références cadastrales

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

COMMUNE DE GEISPOLSHHEIM							
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
<b>TOTAL</b>		<b>2546</b>	<b>18,21</b>				

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	ILLKIRCH	Hardt	17	198-403-427-433	85,73	353 636 €	4 125 €	UE3
						Moyenne	4 724 €	
						Médiane	4 502 €	

Les prix sont compris dans une large fourchette entre 1 737 € HT/are et 7 758 € HT/are.

La moyenne et la médiane sont à respectivement à 4 724 € 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. Le dernier acte du 11/10/2022 se rapporte à la cession d'une vaste emprise installée entre le centre nautique de la Haret et l'usine « HERTZ ». Le prix de vente s'élève à 4 125 € HT/are. Pour le ban de Geispolsheim, l'acte du 25/09/2017 et du 11/03/2020 correspondre 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. Enfin, l'acte du 04/06/2018 se rapporte à la cession d'une petite emprise afin d'agrandir l'école élémentaire de Geispolsheim-Gare.

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 fixée 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 cotes notariés de cessions de terres naturelles du ban communal de Geispolsheim.

#### Sources et critères de recherche – Termes de référence

DATE	COMMUNE	SECT	N° PLAN	Adresse	SURFACE (ares)	PRIX €	VALEUR (€/are)	PLU	OBSERVATIONS
30/04/19	GEISPOLLSHEIM	40-41	302/117-108/87	l'ill	4,55	2 275 €	500 €	N	Limitrophe zone urbaine
26/08/19	GEISPOLLSHEIM	AK	313	Hatzengarten	8,78	400 €	46 €	N	
03/09/19	GEISPOLLSHEIM	47-53 etc	Divers		92,7	3 245 €	35 €	N	
17/10/19	GEISPOLLSHEIM	AR	274	Bahnhofstrasse	6,28	754 €	120 €	N	
06/11/19	GEISPOLLSHEIM	62	390	Lipsheimer seite	10,08	1 000 €	99 €	N1	
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	
14/06/22	GEISPOLLSHEIM	37	37166-220-221-222-224-225-226-227-228-230-403/224	Hart	78,26	4 800 €	61 €	N1	
							Moyenne	137 €	
							Médiane	96 €	

Les prix sont compris entre 30 € HT/are et 500 € HT/are.

La moyenne et la médiane sont respectivement à 137 € 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 réparties sur l'ensemble du ban communal de Geispolsheim. Les prix varient entre 30 € HT/are et 500 € HT/are.

Le premier acte de la liste se rapporte à la vente d'une parcelle limitrophe d'une zone urbaine (500 € HT/are).

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

Ces valeurs sont recoupées par la décision du 5 août 2022 portant sur la fixation de la valeur vénale moyenne des terres agricoles en 2021 paru au journal officiel du 7 août 2022.

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 Geispolsheim :

TERRES LABOURABLES ou PRAIRIES NATURELLES LIBRES d'au moins 70 ares			
	Dominante	Minimum	Maximum
Plaine du Rhin	87,2	20	250
<b>Ried</b>	61,1	30	124,2
Région Sous-Vosgienne	59	25	118,8
Plateau lorrain Nord	73,8	23,1	136,2
Montagne Vosgienne	40,6	20	71,4

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

Par conséquent, un traitement uniforme est pratiquée 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 Geispolsheim, la valeur est fixée à la médiane du tableau 96 € HT/are arrondie à **100 € HT/are**.

## 11 – 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 indemnisation applicable aux 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 24 025,20 €, arrondi à **798,72 €**.

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 - 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



Direction Générale des Finances Publiques

Le 23/05/2023

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

**POUR NOUS JOINDRE**

**GEOFIT EXPERT**

Affaire su

Téléphon

Courriel :

Réf. DS : 12441624

Réf OSE : 2023-67137-35314

## 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** concernent 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 :	10/05/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	10/05/2023

## 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet

Le consultant souhaite connaître la valeur vénale de diverses parcelles situées sur le ban communal de Fegersheim dans le cadre d'une demande de déclaration d'utilité publique pour la réalisation d'installation des conduites menant à la future station d'épuration Sud selon le schéma directeur d'assainissement.

Il précise que le projet de création d'un nouveau système d'assainissement par l'Eurométropole de Strasbourg (EMS) est destiné à traiter les eaux des communes du sud de l'EMS. Une station d'épuration sera construite à Illkirch-Graffenstaden en remplacement de trois stations existantes situées à Geispolsheim, Fegersheim et Plobsheim. L'accès à la nouvelle station est prévu par un chemin rural existant à Eschau ; elle sera alimentée par des réseaux enterrés arrivant de Fegersheim et Eschau.

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 FEGERSHEIM.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine



COMMUNE DE FEGERSHEIM							
SECTION	PARCELLE	SURFACE/are	SURFACE A DETACHER/are	Zonage PLU	Emplacement Réserve	Nature Propriétaire	Propriétaire
19	74	31,16	5,26	N1	FEG5	terre	
19	75	25,15	4,79	N1		pré	
20	48	3,91	3,91	Uxb2		TAB	
20	49	1,57	1,57	Uxb2		pré	
20	50	2,64	2,64	Uxb2		pré	
20	51	1,92	1,92	Uxb2		pré	
20	121	24,52	6,07	Uxb2	FEG8	chemin rural	
20	352	1,28	1,28	Uxb2		sol	
20	354	1,50	1,50	Uxb2		pré	
20	366	2,29	2,29	Uxb2		pré	
TOTAL		95,94	31,23				

#### 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 €	<b>6 520 €</b>	UXB2
07/11/19	ESCHAU	40	158	rue des Fusiliers marins	31,46	188 760 €	<b>6 000 €</b>	UXD3
19/11/19	GEISPOLSHHEIM	34	283/25	rue de l'Industrie	1,48	7 850 €	<b>5 304 €</b>	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 €	<b>9 847 €</b>	UXB2
29/06/20	GEISPOLSHHEIM	AM	588/251-591/252	Mittelsondfeld	14,98	159 000 €	<b>10 614 €</b>	Uxb4
15/10/20	GEISPOLSHHEIM	26	149/2	Luezebruch	14,18	202 774 €	<b>14 300 €</b>	Uxb4
03/12/20	FEGERSHEIM	19	679	rue de l'industrie	0,82	6 000 €	<b>7 317 €</b>	Uxb2
28/07/21	ESCHAU	28	525	rue de l'industrie	66,87	492 871 €	<b>7 371 €</b>	UXB3
26/08/21	FEGERSHEIM	19	683/100	DE L'INDUSTRIE	1,70	8 500 €	<b>5 000 €</b>	Uxb2
31/08/21	ESCHAU	28	344/112-510/121-514/112-520/135	rue du Tramway – herrenmaettel	91,16	419 336 €	<b>4 600 €</b>	UXB2
24/09/21	ESCHAU	27-28	812/10-813/11-815/11-817/12-511/112	HERRENMAETTEL	163,68	752 928 €	<b>4 600 €</b>	Uxb2
07/10/21	GEISPOLSHHEIM	25	55-56	FORLEN	5,30	45 000 €	<b>8 491 €</b>	Uxb4
10/02/22	ESCHAU	28	350/129	rue du Tramway	38,03	190 150 €	<b>5 000 €</b>	Uxb2
11/07/22	FEGERSHEIM	19	581/154	rue de l'Industrie	22,15	100 000 €	<b>4 515 €</b>	UXB5
						<b>Moyenne</b>	<b>7 106 €</b>	
						<b>Médiane</b>	<b>6 260 €</b>	

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 cotes 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	FEGERSHEIM	8-14	83-23-141	IN DEN KIRCHAECKERN-IM GUTLIESEN	37,48	3 748 €	100 €	A1	
05/07/21	FEGERSHEIM	11	189	Beim Graswegbrunnen	11,18	1 006 €	90 €	A1	limitrophe zone UX
05/07/21	FEGERSHEIM	11	190	Beim Graswegbrunnen	5,28	475 €	90 €	A1	
05/07/21	FEGERSHEIM	11	191	Beim Graswegbrunnen	5,28	475 €	90 €	A1	
05/07/21	FEGERSHEIM	8	135	In den Kirchaeckern	9,39	845 €	90 €	A1	emplacement réservé
05/07/21	FEGERSHEIM	23	88	Eschenwoert	12,76	638 €	50 €	N1	
05/07/21	FEGERSHEIM	16	102	Auf dem Hohrusten	3,87	194 €	50 €	A4	emplacement réservé
05/07/21	FEGERSHEIM	16	177	IN DEN FOSSAECKERN	12,36	1 767 €	143 €	A1	emplacement réserve
05/07/21	FEGERSHEIM	12	332	Zollergewand	12,75	1 148 €	90 €	A1	
08/07/21	FEGERSHEIM	23	59-60	ESCHENWOERT	14,58	1 458 €	100 €	N1	
02/08/21	FEGERSHEIM	23	30-31	ESCHENWOERT	14,45	723 €	50 €	N1	
02/08/21	FEGERSHEIM	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	FEGERSHEIM	17-10	112-113-85-88	FAEHRMATT--ALLMEND ABWAND	35,35	3 535 €	100 €	A1/17 IIAUX/10	
19/08/21	FEGERSHEIM	8	16	IN DEN KIRCHAECKERN	15,75	1 575 €	100 €	A1	
23/08/21	FEGERSHEIM	11	103	GRASWEGBRUNNEN	10,09	1 009 €	100 €	A1	
22/09/21	FEGERSHEIM	28	37-68	BRUCHMATT	16,43	1 725 €	105 €	N1	
27/09/21	FEGERSHEIM	16	143	In den Fossaeckern	11,51	1 036 €	90 €	A4	
27/09/21	FEGERSHEIM	16	144	In den Fossaeckern	11,4	1 026 €	90 €	A4	
27/09/21	FEGERSHEIM	12	332	Zollergewand	12,75	1 148 €	90 €	A1	
27/09/21	FEGERSHEIM	12	28	zollergewand	9,86	887 €	90 €	A1	
27/09/21	FEGERSHEIM	12	29	zollergewand	7,33	660 €	90 €	A1	
27/09/21	FEGERSHEIM	13	140	bei der bilzlach	11,91	953 €	80 €	A1	
08/12/21	FEGERSHEIM	8	4		20,47	2 047 €	100 €	A1	
08/12/21	FEGERSHEIM	8	8		10,17	1 017 €	100 €	A1	limitrophe zone UX
08/12/21	FEGERSHEIM	11	215		17,04	1 704 €	100 €	A1	limitrophe zone UX
08/12/21	FEGERSHEIM	15	118		13,5	1 350 €	100 €	A1	
08/12/21	FEGERSHEIM	16	95		14,98	1 498 €	100 €	A1	emplacement réserve
08/12/21	FEGERSHEIM	20	57		24,82	1 987 €	80 €	N1	limitrophe zone UX
08/12/21	FEGERSHEIM	20	58		25,17	2 014 €	80 €	N1	limitrophe zone UX
08/12/21	FEGERSHEIM	20	59		19,15	1 532 €	80 €	N1	limitrophe zone UX
08/12/21	FEGERSHEIM	11	178		8,47	847 €	100 €	A1	proche zone UX
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 kelleraecke	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 Fossaeckern	10,88	1 088 €	100 €	A4	
24/02/22	FEGERSHEIM	17	105	Faehrmatt	9,09	909 €	100 €	A1	
24/02/22	FEGERSHEIM	28	15	Bruchmatt	26,95	2 156 €	80 €	N1	
04/03/22	FEGERSHEIM-LIPSHHEIM	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	
						<b>Moyenne</b>	<b>89 €</b>		
						<b>Médiane</b>	<b>90 €</b>		

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. Deux 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 5 août 2022 portant sur la fixation de la valeur vénale moyenne des terres agricoles en 2021 paru au journal officiel du 7 août 2022.

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	87,2	20	250
<b>Ried</b>	61,1	30	124,2
Région Sous-Vosgienne	59	25	118,8
Plateau lorrain Nord	73,8	23,1	136,2
Montagne Vosgienne	40,6	20	71,4

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

Par conséquent, un traitement uniforme est pratiquée 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 privilégiées 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 indemnisation applicable aux 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 - 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

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

Strasbourg, le 31/05/2022

Le directeur régional des Finances publiques  
à  
Eurométropole de Strasbourg

Affaire suivie par : [REDACTED]  
nathalie.sta [REDACTED].  
Téléphone : [REDACTED]  
DS : 8477501  
Réf. OSE : 2022-67218-29038

## AVIS DU DOMAINE ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE

Désignation des biens : Diverses parcelles

Adresse de l'opération : ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN/ESCHAU

### DÉPENSE PRÉVISIONNELLE :

- Indemnités totales de dépossession : **174 332 € HT soit :**
- **140 017 € HT** concernent les indemnités principales soit 80 € HT/are pour les parcelles en zone A et 24 800 € HT/are pour les parcelles en zone U.
- **18 315 € HT** concernent les indemnités de remploi.
- **16 000 € ht** concernent les 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.*

### 1 – Service Consultant : Eurométropole de Strasbourg

Affaire suivie par : Mme Mouna CHARLAH ([mouna.charlah@strasbourg.eu](mailto:mouna.charlah@strasbourg.eu))  
Vos références : DS 8477501

### 2 – Dates :

Date de consultation : 14/04/2022  
Date de réception : 14/04/2022  
Date de visite : Biens non visités  
Date de constitution du dossier en état : 12/05/2022

### 3 – Opération soumise à l'avis du Domaine – description du projet envisagé

Le consultant souhaite connaître la valeur vénale d'un ensemble de parcelles dans le cadre du dépôt d'une demande de déclaration d'utilité publique dans le cadre de la réalisation d'une station d'épuration sur le ban communal d'Illkirch-Graffenstaden en remplacement de la station d'épuration de Plobsheim et des stations de prétraitement de Geispolsheim et Fegersheim.

### 4 – Description des immeubles dans le périmètre de l'opération

Les immeubles sous expertise figurent au cadastre d'Illkirch Graffenstaden et Eschau en annexe N° 1 jointe au présent rapport.



L'emprise se situe sur le ban d'Illkirch avec un accès 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 s'étend sur une surface globale de plus de 967,39 ares est à prélever sur les parcelles-mères référencées en annexe. Elle comprend 175 parcelles appartenant comme suit :

- 100 parcelles à des particuliers
- 1 parcelle à la Région Grand Est
- 57 parcelles à l'Eurométropole de Strasbourg
- 2 à la commune d'Eschau.
- 15 à la commune d'Illkirch-Graffenstaden.

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

Les parcelles section 8 N° 182 et 183 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.

La parcelle section 8 N° 183 est toujours inscrite au livre foncier au nom de la succession SISSLER Rose et BACHMANN Roger. La parcelle contiguë section 8 n° 172 est surbâtie d'une maison d'habitation. Elle a été attribuée dans le cadre de cette même succession à Mme Myriam BUECHER. Il conviendrait de déterminer si la parcelle section 8 N° 183 fait partie d'une unité foncière avec la parcelle section 8 N° 172.

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

**Nom des propriétaires :** Divers propriétaires (ANNEXE N°1)

**Situation d'occupation :** non communiquées

Le consultant a indiqué qu'il attendait l'enquête préalable pour connaître l'état d'occupation des propriétés.

## 6 – Urbanisme et Réseaux

Les parcelles sont situées en zone UAA ou A1 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.

## 7 – Date de référence

L'article L 322-2 du code de l'expropriation précise :

« *Les biens sont estimés à la date de la décision de première instance* ».

## 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 – Estimation prévisionnelle de la dépense

Compte tenu du marché immobilier local et des caractéristiques des parcelles à estimer, l'indemnisation liée à l'expropriation de l'ensemble des biens UA et A à Illkirch-Graffenstaden et Eschau est arrêtée à : **174 332 € HT**

Elle s'établit comme suit :

- **Au titre de l'indemnité principale : 140 017 € HT.**
- **Au titre des indemnités de emploi : 18 315 € HT**
- **Au titre des aléas : 16 000 € HT.**

NB : 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.

## 10 – Durée de validité

Cet avis a une durée de validité de 18 mois.



## 11 – 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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale 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.

Pour le Directeur régional des Finances publiques et par  
délégation,



Inspectrice des Finances publiques

Commune	Adresse/Lieudit	Section	Parcelle mère (n°)	Surface parcelle mère (are)	Parcelle à acquérir (n° provisoire)	Surface à acquérir (are)	Zonage PLUi	prix/are	Prix d'acquisition (€)	Propriétaire identifié
ESCHAU	IM FISCHGIESSEN	7	2	19,97	a/2	0,09	A1	80	7,20	
ESCHAU	IM FISCHGIESSEN	7	2	19,97	b/2	0,63	A1	80	50,40	
ESCHAU	IM FISCHGIESSEN	7	3	10,23	a/3	0,31	A1	80	24,80	
ESCHAU	IM FISCHGIESSEN	7	4	10,02	a/4	0,30	A1	80	24,00	
ESCHAU	IM FISCHGIESSEN	7	5	10,14	a/5	0,30	A1	80	24,00	
ESCHAU	IM FISCHGIESSEN	7	6	7,96	a/6	0,23	A1	80	18,40	
ESCHAU	IM FISCHGIESSEN	7	7	8,28	a/7	0,24	A1	80	19,20	
ESCHAU	IM FISCHGIESSEN	7	8	8,22	a/8	0,25	A1	80	20,00	
ESCHAU	IM FISCHGIESSEN	7	9	16,06	a/9	0,48	A1	80	38,40	
ESCHAU	IM FISCHGIESSEN	7	10	27,16	a/10	0,80	A1	80	64,00	
ESCHAU	IM FISCHGIESSEN	7	11	13,45	a/11	0,39	A1	80	31,20	
ESCHAU	IM FISCHGIESSEN	7	14	4,99	a/14	0,31	A1	80	24,80	
ESCHAU	IM FISCHGIESSEN	7	15	2,45	a/15	0,15	A1	80	12,00	
ESCHAU	IM FISCHGIESSEN	7	16	2,49	a/16	0,16	A1	80	12,80	
ESCHAU	IM FISCHGIESSEN	7	17	19,63	a/17	0,60	A1	80	48,00	
ESCHAU	IM FISCHGIESSEN	7	18	20,77	a/18	0,65	A1	80	52,00	
ESCHAU	IM FISCHGIESSEN	7	19	19,69	a/19	1,52	A1	80	121,60	
ESCHAU	IM FISCHGIESSEN	7	20	20,26	a/20	1,55	A1	80	124,00	
ESCHAU	IM FISCHGIESSEN	7	21	25,36	a/21	0,98	A1	80	78,40	
ESCHAU	IM FISCHGIESSEN	7	23	30,42	a/23	0,88	A1	80	70,40	
ESCHAU	IM FISCHGIESSEN	7	25	19,09	a/25	0,97	A1	80	77,60	
ESCHAU	IM FISCHGIESSEN	7	26	26,17	a/26	2,79	A1	80	223,20	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	7	61	14,43	a/61	0,45	A1	80	36,00	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	7	67	14,92	a/67	0,48	A1	80	38,40	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	7	69	14,73	a/69	0,47	A1	80	37,60	*H
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	7	70	10,79	a/70	0,35	A1	80	28,00	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	7	71	21,49	a/71	0,70	A1	80	56,00	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	7	73	5,46	a/73	0,18	A1	80	14,40	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	7	74	10,89	a/74	0,36	A1	80	28,80	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	7	81	2,66	a/81	1,39	A1	80	111,20	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	7	88	5,38	a/88	0,72	A1	80	57,60	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	7	89	7,30	a/89	0,69	A1	80	55,20	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	7	97	11,05	a/97	0,35	A1	80	28,00	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	7	98	43,66	a/98	1,35	A1	80	108,00	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	7	99	21,70	a/99	0,68	A1	80	54,40	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	7	102	21,37	a/102	0,66	A1	80	52,80	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	7	103	22,80	a/103	0,66	A1	80	52,80	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	7	109	13,08	a/109	0,29	A1	80	23,20	
ESCHAU	CHEMIN RURAL	7	168	20,74	168	20,74	A1	40	829,60	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	8	13	10,29	a/13	0,42	A1	80	33,60	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	8	16	18,64	a/16	0,81	A1	80	64,80	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	8	18	10,96	a/18	0,29	A1	80	23,20	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	8	19	10,97	a/19	0,29	A1	80	23,20	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	8	20	23,97	a/20	0,43	A1	80	34,40	

ESCHAU	RUE DU GEN DE GAULLE	8	133	0,09	133	0,09	UAA2	24800	2232,00
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	8	182	0,51	182	0,51	UAA2	24800	12648,00
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	8	183	0,82	183	0,82	UAA2	24800	20336,00
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	8	184	0,01	184	0,01	UAA2	24800	248,00
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	8	284	9,07	a/284	0,41	A1	80	32,80
ESCHAU	CHEMIN RURAL	8	339	6,10	339	6,10	A1	40	244,00
FEGRSHEIM	SANDWOERT	19	74	33,16	a/74	5,26	N1	100	526,00
FEGRSHEIM	SANDWOERT	19	75	25,15	a/75	4,79	N1	250	1197,50
FEGRSHEIM	WEIHERMATT	20	48	3,91	48	3,91	UXb2	6500	25415,00
FEGRSHEIM	WEIHERMATT	20	49	1,57	49	1,57	UXb2	3250	5102,50
FEGRSHEIM	WEIHERMATT	20	50	2,64	50	2,64	UXb2	6500	17160,00
FEGRSHEIM	WEIHERMATT	20	51	1,92	51	1,92	UXb2	3250	6240,00
FEGRSHEIM	CHEMIN RURAL	20	121	24,52	a/121	6,07	UXb2	3250	19727,50
FEGRSHEIM	RUE DE L INDUSTRIE	20	352	1,28	352	1,28	UXb2	3250	4160,00
FEGRSHEIM	WEIHERMATT	20	354	1,50	354	1,50	UXb2	3250	4875,00
FEGRSHEIM	WEIHERMATT	20	366	2,29	366	2,29	UXb2	3250	7442,50
ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	48	4,70	48	4,70	A1	40	188,00
ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	49	4,44	49	4,44	A1	80	355,20
ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	50	9,50	50	9,50	A1	80	760,00
ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	53	17,17	53	17,17	A1	80	1373,60
ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	54	6,98	54	6,98	A1	80	558,40
ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	55	1,72	55	1,72	A1	80	137,60
ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	56	1,72	56	1,72	A1	40	68,80
ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	57	9,81	57	9,81	A1	80	784,80
ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	58	8,21	58	8,21	A1	80	656,80
ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	59	5,55	59	5,55	A1	80	444,00
ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	60	13,41	a/60	10,08	A1	40	403,20
ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	61	17,78	a/61	4,95	A1	40	198,00
ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	78	8,35	78	8,35	A1	40	334,00
ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	79	8,03	79	8,03	A1	40	321,20
ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	80	8,20	80	8,20	A1	80	656,00
ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	81	3,03	81	3,03	A1	80	242,40
ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	82	9,83	82	9,83	A1	40	393,20
ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	83	10,81	83	10,81	A1	80	864,80
ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	84	8,39	84	8,39	A1	40	335,60
ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	85	8,00	85	8,00	A1	80	640,00
ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	86	8,51	86	8,51	A1	40	340,40
ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	89	1,11	89	1,11	A1	40	44,40
ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	90	22,21	90	22,21	A1	80	1776,80
ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	91	7,42	91	7,42	A1	80	593,60
ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	92	7,58	92	7,58	A1	80	606,40
ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	93	19,14	93	19,14	A1	80	1531,20
ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	94	11,37	94	11,37	A1	80	909,60
ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	95	1,74	95	1,74	A1	40	69,60
ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	96	1,72	96	1,72	A1	40	68,80
ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	97	3,15	97	3,15	A1	80	252,00

ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	98	5,54	98	5,54	A1	80	443,20
ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	99	6,12	99	6,12	A1	80	489,60
ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	100	10,95	100	10,95	A1	80	876,00
ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	101	5,46	101	5,46	A1	80	436,80
ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	102	5,67	102	5,67	A1	80	453,60
ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	103	24,67	103	24,67	A1	80	1973,60
ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	104	20,04	104	20,04	A1	40	801,60
ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	105	21,62	105	21,62	A1	80	1729,60
ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	106	32,49	106	32,49	A1	80	2599,20
ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	107	32,43	a/107	18,96	A1	80	1516,80
ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	114	9,52	114	9,52	A1	80	761,60
ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	115	9,85	115	9,85	A1	80	788,00
ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	116	16,88	116	16,88	A1	40	675,20
ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	117	23,51	117	23,51	A1	80	1880,80
ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	118	14,40	118	14,40	A1	40	576,00
ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	119	9,53	119	9,53	A1	80	762,40
ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	120	8,63	120	8,63	A1	80	690,40
ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	121	3,87	121	3,87	A1	80	309,60
ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	122	36,66	122	36,66	A1	40	1466,40
ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	123	7,77	123	7,77	A1	80	621,60
ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	134	29,36	a/134	2,90	A1	80	232,00
ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	135	56,65	a/135	2,87	A1	80	229,60
ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	137	61,32	a/137	1,03	A1	40	41,20
ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	138	25,45	a/138	0,23	A1	80	18,40
ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	139	14,93	a/139	0,16	A1	80	12,80
ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	140	15,73	a/140	0,17	A1	80	13,60
ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	141	16,40	a/141	0,15	A1	80	12,80

2138

ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	143	57,97	a/143	40,04	A1	80	3203,20
ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	149	4,02	a/149	0,34	A1	40	13,60
ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	150	36,04	a/150	0,55	A1	80	44,00
ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	156	22,29	a/156	0,77	A1	80	61,60
ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	157	11,85	a/157	1,07	A1	80	85,60



commune	prefixe	section	numero	Surface/Emprise SUP	Zonage PLU	Nature Propriétaire	Propriétaire
FEGERSHEIM	0	16	66	19	A1	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	65	19	A1	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	80	32	A1	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	83	19	A1	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	85	49	A1	Prive	
FEGERSHEIM	0	8	496	51	A1	Public	
FEGERSHEIM	0	16	36	10	A1	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	91	27	A1	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	64	56	A1	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	61	29	A1	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	62	29	A1	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	59	44	A1	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	37	20	A1	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	60	29	A1	Prive	
FEGERSHEIM	0	11	238	2345	A1	Public	
FEGERSHEIM	0	16	69	54	A1	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	67	19	A1	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	87	39	A1	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	82	33	A1	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	89	41	A1	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	88	27	A1	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	90	29	A1	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	93	38	A1	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	70	43	A1	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	76	23	A1	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	86	21	A1	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	77	31	A1	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	79	32	A1	Prive	
GEISPOLSHEIM	0	48	170	73	UE3	Public	
FEGERSHEIM	0	9	92	63	UXb5	Public	
FEGERSHEIM	0	20	398	101	UXb5	Public	
FEGERSHEIM	0	20	391	69	UXb5	Public	
FEGERSHEIM	0	20	399	50	UXb5	Public	
GEISPOLSHEIM	0	48	170	925	N1	Public	
GEISPOLSHEIM	0	48	168	474	N1	Public	
GEISPOLSHEIM	0	48	110	42	N1	Public	
GEISPOLSHEIM	0	48	113	104	N1	Prive	
GEISPOLSHEIM	0	48	64	14	N1	Prive	
GEISPOLSHEIM	0	48	112	150	N1	Prive	
GEISPOLSHEIM	0	48	158	39	N1	Public	
FEGERSHEIM	0	9	532	64	IIAUX	Public	
FEGERSHEIM	0	9	531	483	IIAUX	Public	
FEGERSHEIM	0	16	94	20	A4	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	105	27	A4	Prive	
FEGERSHEIM	0	11	2	22	A4	Prive	
FEGERSHEIM	0	11	4	4	A4	Prive	
FEGERSHEIM	0	11	3	17	A4	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	139	23	A4	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	147	23	A4	Prive	
FEGERSHEIM	0	11	1	19	A4	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	138	23	A4	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	136	34	A4	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	151	23	A4	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	146	45	A4	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	149	23	A4	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	135	35	A4	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	195	23	A4	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	152	23	A4	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	150	23	A4	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	103	27	A4	Prive	

## Annexe 6 - Etat parcellaire des parcelles visées par une servitude d'utilité publique

commune	prefixe	section	numero	Surface/Emprise SUP	Zonage PLU	Nature Propriétaire	Propriétaire
FEGERSHEIM	0	16	98	40	A4	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	97	13	A4	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	96	27	A4	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	95	20	A4	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	101	27	A4	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	143	34	A4	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	142	34	A4	Prive	
FEGERSHEIM	0	11	238	465	A4	Public	
FEGERSHEIM	0	16	58	82	N1	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	70	26	N1	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	71	15	N1	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	76	8	N1	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	73	31	N1	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	74	26	N1	Prive	
FEGERSHEIM	0	21	187	313	UXb2	Public	
FEGERSHEIM	0	20	168	46	UXb2	Public	
FEGERSHEIM	0	20	368	21	UXb2	Public	
FEGERSHEIM	0	20	367	93	UXb2	Public	
FEGERSHEIM	0	20	98	263	UXb2	Public	
FEGERSHEIM	0	20	171	3	UXb2	Public	
FEGERSHEIM	0	20	362	72	UXb2	Public	
FEGERSHEIM	0	20	121	213	UXb2	Public	
FEGERSHEIM	0	9	532	150	UXb1	Public	
FEGERSHEIM	0	9	246	19	UXb1	Public	
FEGERSHEIM	0	9	503	268	UXb1	Public	
FEGERSHEIM	0	9	481	9	UXb1	Public	
FEGERSHEIM	0	9	310	36	UXb1	Public	

Commune	Adresse/Lieudit	Section	Parcelle mère (n°)	Surface parcelle mère (are)	Parcelle à acquérir (n° provisoire)	Surface à acquérir (are)	Zonage PLUi	Propriétaire identifié
ESCHAU	IM FISCHGIESSEN	7	2	19,97	a/2	0,09	A1	
ESCHAU	IM FISCHGIESSEN	7	2	19,97	b/2	0,63	A1	
ESCHAU	IM FISCHGIESSEN	7	3	10,23	a/3	0,31	A1	
ESCHAU	IM FISCHGIESSEN	7	4	10,02	a/4	0,30	A1	
ESCHAU	IM FISCHGIESSEN	7	5	10,14	a/5	0,30	A1	
ESCHAU	IM FISCHGIESSEN	7	6	7,96	a/6	0,23	A1	
ESCHAU	IM FISCHGIESSEN	7	7	8,28	a/7	0,24	A1	
ESCHAU	IM FISCHGIESSEN	7	8	8,22	a/8	0,25	A1	
ESCHAU	IM FISCHGIESSEN	7	9	16,06	a/9	0,48	A1	
ESCHAU	IM FISCHGIESSEN	7	10	27,16	a/10	0,80	A1	
ESCHAU	IM FISCHGIESSEN	7	11	13,45	a/11	0,39	A1	
ESCHAU	IM FISCHGIESSEN	7	14	4,99	a/14	0,31	A1	
ESCHAU	IM FISCHGIESSEN	7	15	2,45	a/15	0,15	A1	
ESCHAU	IM FISCHGIESSEN	7	16	2,49	a/16	0,16	A1	
ESCHAU	IM FISCHGIESSEN	7	17	19,63	a/17	0,60	A1	
ESCHAU	IM FISCHGIESSEN	7	18	20,77	a/18	0,65	A1	
ESCHAU	IM FISCHGIESSEN	7	19	19,69	a/19	1,52	A1	
ESCHAU	IM FISCHGIESSEN	7	20	20,26	a/20	1,55	A1	
ESCHAU	IM FISCHGIESSEN	7	21	25,36	a/21	0,98	A1	
ESCHAU	IM FISCHGIESSEN	7	23	30,42	a/23	0,88	A1	SP
ESCHAU	IM FISCHGIESSEN	7	25	19,09	a/25	0,97	A1	
ESCHAU	IM FISCHGIESSEN	7	26	26,17	a/26	2,79	A1	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	7	61	14,43	a/61	0,45	A1	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	7	63	7,14	a/63	0,20	A1	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	7	64	6,43	a/64	0,20	A1	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	7	65	21,28	a/65	0,69	A1	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	7	66	21,80	a/66	0,69	A1	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	7	67	14,92	a/67	0,48	A1	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	7	68	14,87	a/68	0,47	A1	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	7	69	14,73	a/69	0,47	A1	*H
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	7	70	10,79	a/70	0,35	A1	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	7	71	21,49	a/71	0,70	A1	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	7	72	21,76	a/72	0,71	A1	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	7	73	5,46	a/73	0,18	A1	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	7	74	10,89	a/74	0,36	A1	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	7	75	5,55	a/75	0,18	A1	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	7	81	2,66	a/81	1,39	A1	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	7	82	10,81	a/82	0,71	A1	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	7	88	5,38	a/88	0,72	A1	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	7	89	7,30	a/89	0,69	A1	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	7	90	7,16	a/90	0,67	A1	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	7	94	15,56	a/94	0,46	A1	

Commune	Adresse/Lieudit	Section	Parcelle mère (n°)	Surface parcelle mère (are)	Parcelle à acquérir (n° provisoire)	Surface à acquérir (are)	Zonage PLUi	Propriétaire identifié
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	7	95	5,97	a/95	0,20	A1	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	7	96	10,71	a/96	0,32	A1	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	7	97	11,05	a/97	0,35	A1	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	7	98	43,66	a/98	1,35	A1	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	7	99	21,70	a/99	0,68	A1	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	7	100	6,00	a/100	0,36	A1	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	7	101	10,84	a/101	0,32	A1	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	7	102	21,37	a/102	0,66	A1	*
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	7	103	22,80	a/103	0,66	A1	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	7	104	26,56	a/104	0,72	A1	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	7	105	13,59	a/105	0,35	A1	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	7	106	13,80	a/106	0,36	A1	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	7	107	13,72	a/107	0,33	A1	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	7	108	12,92	a/108	0,29	A1	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	7	109	13,08	a/109	0,29	A1	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	7	110	21,82	a/110	0,51	A1	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	7	129	10,09	a/129	0,34	A1	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	7	130	10,43	a/130	0,34	A1	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	7	131	10,00	a/131	0,31	A1	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	7	132	20,49	a/132	0,63	A1	
ESCHAU	CHEMIN RURAL	7	168	20,74	168	20,74	A1	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	7	169	10,80	a/169	0,35	A1	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	7	170	13,59	a/170	0,33	A1	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	8	8	41,75	a/8	2,01	A1	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	8	9	46,95	a/9	0,14	A1	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	8	10	53,55	a/10	8,65	A1	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	8	11	20,92	a/11	0,88	A1	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	8	12	10,46	a/12	0,44	A1	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	8	13	10,29	a/13	0,42	A1	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	8	14	10,68	a/14	0,42	A1	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	8	16	18,64	a/16	0,81	A1	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	8	18	10,96	a/18	0,29	A1	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	8	19	10,97	a/19	0,29	A1	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	8	20	23,97	a/20	0,43	A1	
ESCHAU	RUE DU GEN DE GAULLE	8	133	0,09	133	0,09	UAA2	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	8	182	0,51	182	0,51	UAA2	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	8	183	0,82	183	0,82	UAA2	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	8	184	0,01	184	0,01	UAA2	
ESCHAU	GROSSE KLOSTERWALDMATTEN	8	284	9,07	a/284	0,41	A1	

Commune	Adresse/Lieudit	Section	Parcelle mère (n°)	Surface parcelle mère (are)	Parcelle à acquérir (n° provisoire)	Surface à acquérir (are)	Zonage PLUi	Propriétaire identifié
ESCHAU	CHEMIN RURAL	8	339	6,10	339	6,10	A1	
FEGERSHEIM	SANDWOERT	19	74	33,16	a/74	5,26	N1	
FEGERSHEIM	SANDWOERT	19	75	25,15	a/75	4,79	N1	
FEGERSHEIM	WEIHERMATT	20	48	3,91	48	3,91	UXb2	
FEGERSHEIM	WEIHERMATT	20	49	1,57	49	1,57	UXb2	
FEGERSHEIM	WEIHERMATT	20	50	2,64	50	2,64	UXb2	
FEGERSHEIM	WEIHERMATT	20	51	1,92	51	1,92	UXb2	
FEGERSHEIM	CHEMIN RURAL	20	121	24,52	a/121	6,07	UXb2	
FEGERSHEIM	RUE DE L INDUSTRIE	20	352	1,28	352	1,28	UXb2	
FEGERSHEIM	WEIHERMATT	20	354	1,50	354	1,50	UXb2	
FEGERSHEIM	WEIHERMATT	20	366	2,29	366	2,29	UXb2	
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	48	4,70	48	4,70	A1	
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	49	4,44	49	4,44	A1	
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	50	9,50	50	9,50	A1	
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	53	17,17	53	17,17	A1	
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	54	6,98	54	6,98	A1	
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	55	1,72	55	1,72	A1	
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	56	1,72	56	1,72	A1	
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	57	9,81	57	9,81	A1	
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	58	8,21	58	8,21	A1	
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	59	5,55	59	5,55	A1	
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	60	13,41	a/60	10,08	A1	
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	61	17,78	a/61	4,95	A1	
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	78	8,35	78	8,35	A1	
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	79	8,03	79	8,03	A1	
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	80	8,20	80	8,20	A1	
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	81	3,03	81	3,03	A1	
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	82	9,83	82	9,83	A1	
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	83	10,81	83	10,81	A1	
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	84	8,39	84	8,39	A1	
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	85	8,00	85	8,00	A1	
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	86	8,51	86	8,51	A1	
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	89	1,11	89	1,11	A1	
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	90	22,21	90	22,21	A1	
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	91	7,42	91	7,42	A1	
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	92	7,58	92	7,58	A1	
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	93	19,14	93	19,14	A1	
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	94	11,37	94	11,37	A1	
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	95	1,74	95	1,74	A1	
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	96	1,72	96	1,72	A1	



Commune	Adresse/Lieudit	Section	Parcelle mère (n°)	Surface parcelle mère (are)	Parcelle à acquérir (n° provisoire)	Surface à acquérir (are)	Zonage PLUi	Propriétaire identifié
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	97	3,15	97	3,15	A1	
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	98	5,54	98	5,54	A1	
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	99	6,12	99	6,12	A1	
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	100	10,95	100	10,95	A1	
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	101	5,46	101	5,46	A1	
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	102	5,67	102	5,67	A1	
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	103	24,67	103	24,67	A1	
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	104	20,04	104	20,04	A1	
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	105	21,62	105	21,62	A1	
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	106	32,49	106	32,49	A1	
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	107	32,43	a/107	18,96	A1	
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	114	9,52	114	9,52	A1	
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	115	9,85	115	9,85	A1	
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	116	16,88	116	16,88	A1	
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	117	23,51	117	23,51	A1	
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	118	14,40	118	14,40	A1	
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	119	9,53	119	9,53	A1	
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	120	8,63	120	8,63	A1	
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	121	3,87	121	3,87	A1	
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	122	36,66	122	36,66	A1	
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	123	7,77	123	7,77	A1	
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	134	29,36	a/134	2,90	A1	

Commune	Adresse/Lieudit	Section	Parcelle mère (n°)	Surface parcelle mère (are)	Parcelle à acquérir (n° provisoire)	Surface à acquérir (are)	Zonage PLUi	Propriétaire identifié
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	135	56,65	a/135	2,87	A1	
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	137	61,32	a/137	1,03	A1	
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	138	25,45	a/138	0,23	A1	
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	139	14,93	a/139	0,16	A1	
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	140	15,73	a/140	0,17	A1	
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	141	16,40	a/141	0,16	A1	
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	143	57,97	a/143	40,04	A1	
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	149	4,02	a/149	0,34	A1	
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	150	36,04	a/150	0,55	A1	
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	156	22,29	a/156	0,77	A1	
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	WEICHENMATTEN	61	157	11,85	a/157	1,07	A1	

Direction Générale des Finances Publiques

Le 17/04/2023

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

**SYSTRA**

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire s

Télépho

Courriel

Réf. DS : 11888522

Réf OSE : 2023-67137-22108

## 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 :**

184 193,20 € HT arrondie à **185 000 € HT**,

Ce montant se décompose comme suit :

- **148 638 € HT** au titre des indemnités principales,
- **11 530 € HT** concernent les indemnités accessoires dues au titre du emploi
- **24 025,20 € 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

Affaire suivie par : M. Jérémy GRANGLADEN ([jgrangladen@systra.com](mailto:jgrangladen@systra.com))

## 2 - DATES

de consultation :	21/03/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	27/03/2023

## 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet

Le consultant souhaite connaître la valeur vénale de diverses parcelles situées sur le ban communal de Fegersheim dans le cadre d'une demande de déclaration d'utilité publique pour la réalisation d'installation des conduites menant à la future station d'épuration Sud selon le schéma directeur d'assainissement.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Références cadastrales

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

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

COMMUNE DE FEGERSHEIM						Propriétaire
SECTION	PARCELLE	SURFACE(are)	SURFACE A DETACHER(are)	Zonage PLU	Nature Propriétaire	
16	36	35,50	0,82	A1	Prive	
16	36	5,16	0,10	A1	Prive	
16	37	15,81	0,20	A1	Prive	
16	39	15,42	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	11,03	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	0,99	A1/N1	Prive	
16	71	10,26	0,15	N1	Prive	
16	73	10,29	0,31	N1	Prive	
16	74	8,27	0,26	N1	Prive	
16	76	16,51	0,31	A1/N1	Prive	
16	77	16,84	0,31	A1	Prive	
16	79	8,89	0,32	A1	Prive	
16	80	17,61	0,32	A1	Prive	
16	82	8,84	0,33	A1	Prive	
16	88	5,76	0,10	A1	Prive	
16	86	14,14	0,48	A1	Prive	
16	86	7,90	0,21	A1	Prive	
16	87	14,19	0,58	A1	Prive	
16	88	10,53	0,27	A1	Prive	
16	88	18,95	0,41	A1	Prive	
16	90	15,13	0,39	A1	Prive	
16	91	7,95	0,27	A1	Prive	
16	93	24,79	0,80	A1	Prive	
16	94	14,68	0,20	A4	Prive	
16	95	14,98	0,20	A4	Prive	
16	98	20,47	0,27	A4	Prive	
16	97	19,60	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	0,25	A4	Prive	
16	150	10,88	0,23	A4	Prive	
16	155	10,88	0,39	A4	Prive	
16	148	8,71	0,25	A4	Prive	
16	147	21,48	0,23	A4	Prive	
16	146	11,87	0,46	A4	Prive	
16	145	11,51	0,34	A4	Prive	
16	142	11,53	0,34	A4	Prive	
16	138	12,07	0,23	A4	Prive	
16	136	23,23	0,23	A4	Prive	
16	136	26,01	0,34	A4	Prive	
16	136	35,12	0,36	A4	Prive	
11	238	38,01	18,72	A4/A1	Public	
8	496	19,01	0,51	A1	Public	
9	531	14,33	4,82	BAUM	Public	
9	534	293,11	0,07	Uxb4	Prive	
9	532	13,78	1,80	Uxb1	Public	
9	583	7,02	3,84	Uxb1	Public	
9	246	2,90	0,19	Uxb1	Public	
9	570	21,68	0,36	Uxb1	Public	
9	481	3,36	0,09	Uxb1	Public	
8	92	71,19	0,63	Uxb5	Public	
20	888	50,44	0,50	Uxb5	Public	
20	381	6,44	0,89	Uxb5	Prive	
20	368	1,24	0,21	Uxb2	Prive	
21	187	50,75	3,13	Uxb2	Public	
20	367	4,62	0,88	Uxb2	Prive	
20	58	5,55	2,68	Uxb2	Prive	
20	388	2,28	1,01	Uxb5	Prive	
20	171	0,04	0,03	Uxb2	Prive	
20	188	1,56	0,80	Uxb2	Public	
20	121	24,52	2,13	Uxb2	Public	
20	382	8,79	0,72	Uxb2	Public	
TOTAL		1451,81	68,28			



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



L'emprise à détacher des parcelles-mères citées ci-dessus est d'une contenance de 68,25 ares.

Elle est située de part et d'autre 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 qu'une partie des parcelles sont comprises le secteur portant sur le lancement d'une expropriation pour l'extension de la zone d'activités de Fegersheim située Lieudit Im Schuhbosen, Beim Birnbaumgrasweg Allmend Abwand, Im Pferdboden et Faehrmatt à Fegersheim. Il s'agit d'une expropriation avec mise en compatibilité du PLUi, les terrains étant actuellement situés en zone IIAUX et seront reclassés en zone IAUX suite à la mise en compatibilité du PLUi.

Par conséquent, concernant les parcelles situées dans le même périmètre géographique et présentant le même zonage IIAUX, la valorisation est identique à celle pratiquée pour l'estimation sommaire et globale de la zone d'activités précédemment évaluée par 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.

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

La parcelle section 9 n° 531 est située en zone IIAUX du PLUI de l'Eurométropole, dont la dernière modification a été approuvée le 25 juin 2021.

Toutefois, dans le cadre de l'extension de la zone d'activités de Fegersheim les terrains étant actuellement situés en zone IIAUX seront reclassés en zone IAUX suite à la mise en compatibilité du PLUi.

La zone IAUX 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 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 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 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.

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	186 760 €	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	221-222-223-252-254-256-380-379-354-355-357-358-360-361-376-374-372-70-366-364-365	Im Schufbosen	162,33	1 500 000 €	9 847 €	UXB2
29/05/20	GEISPOLSHHEIM	AM	588/251-591/252	Mittelsondfeld	14,98	159 000 €	10 614 €	UXb4
15/10/20	GEISPOLSHHEIM	26	149/2	Lueslebruch	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	462 671 €	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	544/112-510/121-514/112-520/135	rue du Tramway - Herrenmaetzel	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	752 526 €	4 600 €	UXb2
07/10/21	GEISPOLSHHEIM	25	55-56	FORLEN	5,30	45 000 €	8 491 €	UXb4
19/03/22	ESCHAU	28	550/129	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 €	4 516 €	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 IAUX

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 2022.

### 9.2.1 Sources et critères de recherche – Termes de référence

DATE	COMMUNE	SECT.	DATE	QUARTIER	SURFACE (ARE)	PRIX €	PRIX €/ARE	ZONAGE
16/05/17	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	46 264 €	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	262-264-265	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	446-448-449-449-459-466-466-469-473-44-54-55-56-185/44	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
18/01/18	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
13/08/21	FLOBSHEIM	36	81	LIEUDIT BURGERTHELE	8,87	13 305 €	1 500 €	IAUX
27/10/21	VENDENHEIM	47	1179/65	Viehweg	2,55	6 195 €	2 100 €	IAUXD
30/11/21	SOUFFELWEYERSHEIM	13	301/112-303/113-305/114-307/115-309/114	Ruhpfad- 4 rue du dépôt	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	189 812 €	5 200 €	IAUXb1
						Moyenne	2 292 €	
						Médiane	2 100 €	

Les prix sont compris entre 1 300 € HT/are pour une zone IAUXB2 vendue non viabilisée et 5 200 € HT/are pour des parcelles cédées viabilisées.

La moyenne et la médiane sont à respectivement à 2 292 € HT/are et 2 100 € HT/are.

### **9.2.2 Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues**

Les termes plus anciens ont été écartés.

Les termes les plus récents correspondent à des cessions de parcelles situées dans la zone artisanale de Holtzheim cédées viabilisées à des entreprises locales.

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 situées 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.

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 D1083 et la ligne de chemin de fer.

Les parcelles ne sont pas équipées. Ainsi les voies et réseaux doivent être dimensionnés pour desservir l'ensemble de la zone IAU ; or, ces équipements pour l'instant sont insuffisants, voire embryonnaires au regard de l'aménagement des ronds points en entrée de cette zone.

Dès lors, une valeur unique est attribuée aux parcelles au regard de la contrainte urbanistique d'aménager l'ensemble de la future zone IAUX, mise en compatibilité dans le cadre de la DUP.

Compte tenu de ce qui précède, des caractéristiques du bien qui seront reclassés en zone IAUX dans le cadre de la DUP, des prix du marché local, la valeur vénale est fixée à 2 100 € HT/are.

### **9.3 E Études de marché de la zone A et N**

La recherche des termes est basée sur des cotes 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	OBSERVATIONS
28/07/00	FEGERSHEIM	614	83-23-101	IN DEN KIRCHACKERN-IM GÜTLESEM	37,48	3 748 €	100 €	A1	
05/07/21	FEGERSHEIM	11	189	Beim Graswegbrunnen	11,18	1 000 €	90 €	A1	Entsorgung zone UX
05/07/21	FEGERSHEIM	11	190	Beim Graswegbrunnen	5,28	475 €	90 €	A1	
05/07/21	FEGERSHEIM	11	181	Beim Graswegbrunnen	5,28	475 €	90 €	A1	
05/07/21	FEGERSHEIM	8	135	In den Kirchackern	9,09	845 €	90 €	A1	emplacement réservé
05/07/21	FEGERSHEIM	23	88	Eichenwoort	12,76	638 €	50 €	N1	
05/07/21	FEGERSHEIM	18	102	Auf dem Holzreuten	5,67	184 €	30 €	A4	emplacement réservé
05/07/21	FEGERSHEIM	15	177	IN DEN FOSSACKERN	12,36	1 767 €	143 €	A1	emplacement réservé
05/07/21	FEGERSHEIM	12	332	Zollergewand	12,75	1 148 €	90 €	A1	
06/07/21	FEGERSHEIM	33	59-60	ESCHENWOORT	14,58	1 458 €	100 €	A1	
07/08/21	FEGERSHEIM	23	30-31	ESCHENWOORT	14,45	723 €	50 €	N1	
02/08/21	FEGERSHEIM	16-23-13-15	170-184-70-12-251/72-103-142-140	IN DEN FOSSACKERN-IM DER ALLMENDLACH-ESCHERWOORT-IM DEN KLEINEN KELLERACKEN- BEI DER SITZLACH-IM DER GÜTLESEMATT	78,26	7 508 €	90 €	A4/01 N1/03 A1/03 ET 15	
05/08/21	FEGERSHEIM	17-10	102-113-85-88	FÄHRMATT-ALLMEND ARWAND	35,35	3 535 €	100 €	A1/07 BAUX/10	
18/08/03	FEGERSHEIM	8	16	IN DEN KIRCHACKERN	15,70	1 575 €	100 €	A1	
23/08/21	FEGERSHEIM	11	103	GRASWEGBRUNNEN	10,09	1 009 €	100 €	A1	
22/09/21	FEGERSHEIM	25	37-68	BRUCHMATT	16,43	1 725 €	105 €	N1	
27/09/21	FEGERSHEIM	36	143	In den Fossackern	11,51	1 036 €	90 €	A4	
27/09/21	FEGERSHEIM	36	144	In den Fossackern	11,6	1 036 €	90 €	A4	
27/09/21	FEGERSHEIM	12	332	Zollergewand	11,75	1 148 €	90 €	A1	
27/09/21	FEGERSHEIM	12	29	Zollergewand	9,86	887 €	90 €	A1	
27/09/21	FEGERSHEIM	12	29	Zollergewand	7,33	660 €	90 €	A1	
27/09/21	FEGERSHEIM	13	140	bei der bühelach	11,91	953 €	80 €	A1	
08/12/21	FEGERSHEIM	8	4		20,47	2 047 €	100 €	A1	
09/12/21	FEGERSHEIM	8	6		10,17	1 017 €	100 €	A1	Entsorgung zone UX
09/12/21	FEGERSHEIM	11	275		17,09	1 709 €	100 €	A1	Entsorgung zone UX
09/12/21	FEGERSHEIM	15	118		13,5	1 350 €	100 €	A1	
09/12/21	FEGERSHEIM	35	83		14,98	1 498 €	100 €	A1	emplacement réservé
09/12/21	FEGERSHEIM	26	57		24,82	1 987 €	80 €	N1	Entsorgung zone UX
09/12/21	FEGERSHEIM	26	58		25,17	2 014 €	80 €	N1	Entsorgung zone UX
09/12/21	FEGERSHEIM	26	59		19,15	1 532 €	80 €	N1	Entsorgung zone UX
09/12/21	FEGERSHEIM	11	178		8,47	847 €	100 €	A1	proche zone UX
24/02/22	FEGERSHEIM	12	274	Zollergewand	11,24	1 124 €	100 €	A5	
24/02/22	FEGERSHEIM	12	430	Zollergewand	6,24	624 €	100 €	A5	
24/02/22	FEGERSHEIM	13	63	In der grossen Kelleraecke	9,58	958 €	100 €	A1	
24/02/22	FEGERSHEIM	14	3	im Gütlesen	12,64	1 264 €	100 €	A1	
24/02/22	FEGERSHEIM	16	150	In den Fossackern	15,68	1 568 €	100 €	A4	
24/02/22	FEGERSHEIM	17	105	Fährmatt	9,09	809 €	100 €	A1	
24/02/22	FEGERSHEIM	28	75	Brechmatt	26,95	2 156 €	80 €	N1	
04/03/22	FEGERSHEIM- LIPSHEIM	8-20	63-168	In der Kirchackern- ROTREUZDZWANN	20,52	2 052 €	100 €	A1	
24/03/22	FEGERSHEIM	14-23	106-53-78	im Gütlesen	25,28	1 431 €	57 €	A1	
29/03/22	FEGERSHEIM	011	95-96-21	In der Kirchackern	33,22	2 325 €	70 €	A1	
15/06/22	FEGERSHEIM	14	16	im Gütlesen	8,62	1 277 €	60 €	A1	
24/06/22	FEGERSHEIM	12	258	Schloßermatt	12,87	772 €	60 €	A1	
03/08/22	FEGERSHEIM	14	80	im Gütlesen	9,36	600 €	64 €	A1	
14/12/22	FEGERSHEIM	16	121		30,6	848 €	80 €	A4	
						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 100 € HT/are.

### 9.3.2 Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Les termes anciens n'ont pas été retenus. Deux 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 5 août 2022 portant sur la fixation de la valeur vénale moyenne des terres agricoles en 2021 paru au journal officiel du 7 août 2022.

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	87,2	20	250
Ried	61,1	30	124,2
Région Sous-Vosgienne	59	25	118,8
Plateau lorrain Nord	73,8	23,1	136,2
Montagne Vosgienne	40,6	30	71,4



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 privilégiées 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 les parcelles cadastrée section 11 N° 238 et section 8 N°496, la valeur est fixée à 250 € HT/are.

## 11 – Estimation prévisionnelle de la dépense

• **Au titre de l'indemnité principale : 148 638 € 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 : **11 530 €**

• → **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 **24 025,20 €**

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 - 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

Direction Générale des Finances Publiques

Le 17/04/2023

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 : [drfp67.pole-evaluation@dgfp.finances.gouv.fr](mailto:drfp67.pole-evaluation@dgfp.finances.gouv.fr)

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

à

**SYSTRA**

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire s

Télépho

Courriel

Réf. DS : 11888522

Réf OSE : 2023-67137-22108

## 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 :**

6 123,57 € HT arrondie à 6 500 € 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
- 798,72 € 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

Affaire suivie par [REDACTED]

## 2 - DATES

de consultation :	27/03/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	27/03/2023

## 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet

Le consultant souhaite connaître la valeur vénale de diverses parcelles situées sur le ban communal de Geispolsheim dans le cadre d'une demande de déclaration d'utilité publique pour la réalisation d'installation des conduites menant à la future station d'épuration Sud selon le schéma directeur d'assainissement.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Références cadastrales

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

COMMUNE DE GEISPOLSCHEIM							
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]	u EHN
48	64	7,67	0,14	N1	Prive	[REDACTED]	
48	168	1198,20	4,74	N1	Public	[REDACTED]	
48	112	5,56	1,5	N1	Prive	[REDACTED]	ment é
48	113	6,08	1,04	N1	Prive	[REDACTED]	ment é
48	110	11,46	0,42	N1	Public	[REDACTED]	ment é
TOTAL		2546	18,21				

<sup>1</sup> 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 (are)	PRIX €	VALEUR €/are	ZONE PLU
25/05/17	GEISPOLSHHEIM	Muefeld	58	729/217-30/17	3,98	17 298 €	1 737 €	Ue
04/06/18	GEISPOLSHHEIM	rue des Vosges- rue Alfred Klem	31	758/85-761/85	3,98	30 875 €	7 758 €	UE
11/03/20	GEISPOLSHHEIM		58	598/81-507/81	13,94	32 065 €	5 500 €	UE
20/10/20	ILLKIRCH	Bretzoe – route de Lyon	34	357-355-359-360	50,2	228 000 €	4 502 €	UE1
11/02/22	ILLKIRCH	Hardt	17	199-403-427-433	85,73	353 636 €	4 125 €	UE3
						Moyenne	4 724 €	
						Médiane	4 502 €	

Les prix sont compris dans une large fourchette entre 1 737 € HT/are et 7 758 € HT/are.

La moyenne et la médiane sont à respectivement à 4 724 € 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. Le dernier acte du 11/10/2022 se rapporte à la cession d'une vaste emprise installée entre le centre nautique de la Haret et l'usine « HERTZ ». Le prix de vente s'élève à 4 125 € HT/are. Pour le ban de Geispolsheim, l'acte du 25/09/2017 et du 11/03/2020 correspondre 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. Enfin, l'acte du 04/06/2018 se rapporte à la cession d'une petite emprise afin d'agrandir l'école élémentaire de Geispolsheim-Gare.

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 fixée 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 cotes notariés de cessions de terres naturelles du ban communal de Geispolsheim.

#### Sources et critères de recherche – Termes de référence

DATE	COMMUNE	SECT	N° PLAN	Adresse	SURFACE (mcs)	PRIX €	VALEUR (€/are)	R.U	OBSERVATIONS
30/04/19	GEISPOLSHHEIM	40-41	302/117-108/87	FR	4,55	2 270 €	500 €	N	Limitrophe zone urbaine
26/08/19	GEISPOLSHHEIM	AK	313	Haltegaragen	0,78	400 €	48 €	N	
03/09/19	GEISPOLSHHEIM	47-53 etc	Divers		92,7	3 245 €	35 €	N	
17/10/19	GEISPOLSHHEIM	AR	274	Sahnehofstrasse	6,39	754 €	120 €	N	
06/11/19	GEISPOLSHHEIM	62	330	Liedelweier selte	10,06	1 000 €	99 €	N1	
23/02/20	GEISPOLSHHEIM	60-61-A-D	391-190-238	bielsteinstrasse	29,70	3 497 €	117 €	N1	
30/06/20	GEISPOLSHHEIM	63	5	GROSS WUESTHATT	3,90	300 €	100 €	N1	
29/06/20	GEISPOLSHHEIM	69	163	steinrennenstrasse	2,04	1 000 €	490 €	N1	
06/11/20	GEISPOLSHHEIM	68-70-A-5	101-68-210		20,96	1 000 €	48 €	N1	
30/08/21	GEISPOLSHHEIM	43	12	SCHLANGENLOCH	5,88	235 €	40 €	N1	
06/08/21	GEISPOLSHHEIM	83-82-85-80-83-84	57-86-229-54-153-86-102-201-04	KRALTRONNENGERTEN- HATZENEGERTEN- HEFFENPATTEN- FUELDUNSEGERTEN	44,74	1 342 €	30 €	N1	
25/10/21	GEISPOLSHHEIM	80-65-65-66-72	113-51-86-73-80-7	KEMELSHATTEN- HATZENBRUCH-BEL-KLEPPH- WUESTHATT-SCHILSMATT- HATZENEGERTEN	74,96	2 385 €	36 €	N1	
14/06/23	GEISPOLSHHEIM	37	57186-220-221-223-224-225-226-227-228-230-403/274	Hart	70,26	4 800 €	81 €	N1	
							Moyenne 137 €		
							Médiane 96 €		

Les prix sont compris entre 30 € HT/are et 500 € HT/are.

La moyenne et la médiane sont respectivement à 137 € 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 réparties sur l'ensemble du ban communal de Geispolsheim. Les prix varient entre 30 € HT/are et 500 € HT/are.

Le premier acte de la liste se rapporte à la vente d'une parcelle limitrophe d'une zone urbaine (500 € HT/are).

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

Ces valeurs sont recoupées par la décision du 5 août 2022 portant sur la fixation de la valeur vénale moyenne des terres agricoles en 2021 paru au journal officiel du 7 août 2022.

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 Geispolsheim :

TERRES LABOURABLES ou PRAIRIES NATURELLES LIBRES d'eau moins 70 ares			
	Dominante	Minimum	Maximum
Plaine du Rhin	87,2	20	250
Ried	61,1	30	124,2
Région Sous-Vosgerne	59	25	110,8
Plateau lorrain Nord	73,8	23,1	136,2
Montagne Vosgienne	40,6	20	71,4

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

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 Geispolsheim, la valeur est fixée à la médiane du tableau 96 € HT/are arrondie à 100 € HT/are.

## 11 – 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 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 15 %, ce qui représente un montant égal à 24 025,20 €, arrondi à 798,72 €.

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 - 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

Direction Générale des Finances Publiques

Le 23/05/2023

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

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

4 Place de la République CS 51002

67070 STRASBOURG Cedex

Téléphone : 03 88 10 35 00

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

à

POUR NOUS JOINDRE

**GEOFIT EXPERT**

Affaire sur [REDACTED]

Téléphone [REDACTED]

Courriel : [REDACTED]

Réf. DS : 12441624

Réf OSE : 2023-67137-35314

## 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** concernent 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.



COMMUNE DE FEGERSEHEIM							
SECTION	PARCELLE	SURFACE/are	SURFACE A DETACHER/are	Zonage PLU	Emplacement Réserve	Nature Propriétaire	Propriétaire
19	74	31,16	5,26	N1	FEG5	terre	
19	75	25,15	4,78	N1		pré	
20	48	3,91	3,91	Uxb2		TAB	
20	49	1,57	1,57	Uxb2		pré	
20	50	2,64	2,64	Uxb2		pré	
20	51	1,92	1,92	Uxb2		pré	
20	121	24,52	6,07	Uxb2	FEG6	chemin rural	
20	352	1,28	1,28	Uxb2		sol	
20	354	1,50	1,50	Uxb2		pré	
20	366	2,29	2,29	Uxb2		pré	
TOTAL		95,94	31,23				

#### 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 B 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.

## 1 - CONSULTANT

Consultant : GEOFIT EXPERT

Affaire suivie par : Mme Estelle WURSTER, Cheffe de projet – tél. 06 42 46 63 38

e.wurster@geofit-expert.fr

## 2 - DATES

de consultation :	10/05/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	10/05/2023

## 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet

Le consultant souhaite connaître la valeur vénale de diverses parcelles situées sur le ban communal de Fegersheim dans le cadre d'une demande de déclaration d'utilité publique pour la réalisation d'installation des conduites menant à la future station d'épuration Sud selon le schéma directeur d'assainissement.

Il précise que le projet de création d'un nouveau système d'assainissement par l'Eurométropole de Strasbourg (EMS) est destiné à traiter les eaux des communes du sud de l'EMS. Une station d'épuration sera construite à Illkirch-Graffenstaden en remplacement de trois stations existantes situées à Geispolsheim, Fegersheim et Plobsheim. L'accès à la nouvelle station est prévu par un chemin rural existant à Eschau ; elle sera alimentée par des réseaux enterrés arrivant de Fegersheim et Eschau.

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.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine



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 (m²)	PRIX €	VALEUR €/are	ZONE POS PLU
06/06/19	ESCHAU	38	404-405-406-470-472-747-476-478	rue de l'Industrie	24,21	157 640 €	6 520 €	UXB2
03/11/19	ESCHAU	40	158	rue des Fusiliers marins	25,45	109 700 €	6 000 €	UXB3
12/11/19	GRISPOLSHHEIM	34	283/28	rue de l'Industrie	1,40	7 850 €	5 304 €	UXB4
19/12/19	FEGRSHEIM	10	221-222-223-252-254-256-380-378-354-355-357-358-360-361-375-374-373-70-368-364-365	Im Schülrosen	152,33	1 500 000 €	9 847 €	UXB2
20/06/20	GRISPOLSHHEIM	AM	586/231-581/252	Mittelwandfeld	14,88	159 000 €	10 614 €	Udb4
15/10/20	GRISPOLSHHEIM	26	140/7	Luockelrueff	14,18	202 774 €	14 300 €	Udb4
03/12/20	FEGRSHEIM	19	679	rue de l'Industrie	0,82	6 000 €	7 317 €	UXB2
28/07/21	ESCHAU	38	525	rue de l'Industrie	66,87	492 871 €	7 371 €	UXB3
24/08/21	FEGRSHEIM	19	683/90	DÉ L'INDUSTRIE	1,70	6 500 €	3 800 €	Udb2
31/06/21	ESCHAU	26	244/112-519/123-514/112-520/135	rue du Tramway - Herrenmaettel	81,16	419 336 €	4 600 €	UXB2
24/03/21	ESCHAU	27-28	812/10-813/11-815/11-817/12-815/12	HERRENMAETTEL	703,68	752 926 €	4 600 €	Udb2
07/10/21	GRISPOLSHHEIM	25	33-56	FORLEN	5,30	45 000 €	8 491 €	Udb4
16/03/22	ESCHAU	26	330/128	rue du Tramway	36,83	190 150 €	5 000 €	Udb2
11/07/22	FEGRSHEIM	19	561/154	rue de l'Industrie	22,35	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 cotes 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 (ARES)	PRIX €	PRIX/ARE	ZONAGE	OBSERVATIONS
30/07/20	FEGERSHEIM	8-14	03-23-54)	IN DEN KIRSCHACKERN-IM GUTLIESEN	37,48	3 748 €	100 €	A0	
05/07/21	FEGERSHEIM	11	309	beim Grassackbrunnen	11,18	1 006 €	90 €	A1	limitrophe zone UX
05/07/21	FEGERSHEIM	11	300	beim Grassackbrunnen	5,28	475 €	90 €	A1	
05/07/21	FEGERSHEIM	11	191	beim Grassackbrunnen	5,28	475 €	90 €	A1	
05/07/21	FEGERSHEIM	8	135	In den Kirschackern	5,39	345 €	64 €	A1	emplacement réservé
05/07/21	FEGERSHEIM	23	88	Fischenwoert	12,76	630 €	50 €	N3	
05/07/21	FEGERSHEIM	16	102	Auf dem Hofweiden	3,87	194 €	50 €	AA	emplacement réservé
05/07/21	FEGERSHEIM	16	177	IN DEN FOSACKERN	12,36	1 257 €	102 €	A1	emplacement réservé
05/07/21	FEGERSHEIM	12	332	Zollergewand	12,75	1 145 €	90 €	A1	
08/07/21	FEGERSHEIM	23	59-68	ESCHENWOERT	14,58	1 455 €	100 €	N1	
02/08/21	FEGERSHEIM	23	35-31	ESCHENWOERT	14,45	713 €	50 €	N1	
02/08/21	FEGERSHEIM	16-23-13-15	170-184-78-12-25172-121-143-140	IN DER FOSACKERN-IM DER ALLMENDLACH-ESCHENWOERT-IM DEN KLEINEN KILLIRACKER-BEI DER BITZLACH-IM DER GUTLIESENMAT	76,16	7 506 €	98 €	AA26 N103 A101 ET 15	
05/08/21	FEGERSHEIM	17-30	112-113-85-88	FAHRMATT-ALLMENDLACH	35,35	2 535 €	100 €	A1/07 BAUX10	
19/08/21	FEGERSHEIM	8	16	IN DEN KIRSCHACKERN	15,75	1 573 €	100 €	A1	
23/08/21	FEGERSHEIM	11	103	GRASSACKBRUNNEN	10,08	1 003 €	100 €	A1	
23/08/21	FEGERSHEIM	20	37-68	BRUCHMATT	16,43	1 723 €	105 €	N1	
27/08/21	FEGERSHEIM	18	143	In den Fossackern	11,51	1 086 €	95 €	A4	
27/08/21	FEGERSHEIM	18	144	In den Fossackern	11,4	1 026 €	90 €	A4	
27/08/21	FEGERSHEIM	12	352	Zollergewand	12,75	1 149 €	91 €	A1	
27/08/21	FEGERSHEIM	12	28	Zollergewand	9,88	887 €	90 €	A1	
27/08/21	FEGERSHEIM	12	29	Zollergewand	7,33	660 €	90 €	A1	
27/08/21	FEGERSHEIM	13	149	bei der Bitzlach	11,91	953 €	80 €	A1	
08/12/21	FEGERSHEIM	8	4		20,47	2 047 €	100 €	A1	
08/12/21	FEGERSHEIM	8	8		10,17	1 017 €	100 €	A1	limitrophe zone UX
08/12/21	FEGERSHEIM	11	215		17,04	1 704 €	100 €	A1	limitrophe zone UX
08/12/21	FEGERSHEIM	15	118		13,5	1 350 €	100 €	A1	
08/12/21	FEGERSHEIM	16	95		14,94	1 494 €	100 €	A1	emplacement réservé
08/12/21	FEGERSHEIM	20	57		24,82	1 987 €	80 €	N1	limitrophe zone UX
08/12/21	FEGERSHEIM	20	58		25,17	2 014 €	80 €	N1	limitrophe zone UX
08/12/21	FEGERSHEIM	20	59		11,15	1 532 €	80 €	N1	limitrophe zone UX
08/12/21	FEGERSHEIM	11	178		8,47	847 €	100 €	A1	arête zone UX
24/02/22	FEGERSHEIM	12	214	Zollergewand	11,24	1 124 €	100 €	AG	
24/02/22	FEGERSHEIM	12	420	Zollergewand	8,24	624 €	100 €	AG	
24/02/22	FEGERSHEIM	13	63	In der grossen kalbatacke	9,66	966 €	100 €	A1	
24/02/22	FEGERSHEIM	14	3	im Gutlieesen	12,64	1 264 €	100 €	A1	
24/02/22	FEGERSHEIM	16	150	In den Fossackern	10,88	1 088 €	100 €	AA	
24/02/22	FEGERSHEIM	17	305	Fahrmat	9,26	926 €	100 €	A1	
24/02/22	FEGERSHEIM	28	15	Bruchmatt	20,95	2 156 €	80 €	N1	
04/03/22	FEGERSHEIM-UPFHEIM	8-20	69-185	In der Kirschackern-ROTKREUZBERG	20,52	2 052 €	100 €	A1	
24/03/22	FEGERSHEIM	14-23	108-13-76	im Gutlieesen	25,28	1 431 €	57 €	A1	
28/03/22	FEGERSHEIM	8-11	85-96-21	In der Kirschackern	33,72	2 375 €	70 €	A1	
15/06/22	FEGERSHEIM	14	16	im Gutlieesen	9,82	577 €	60 €	A1	
24/06/22	FEGERSHEIM	12	293	schlossmatt	12,87	772 €	60 €	A1	
05/08/22	FEGERSHEIM	14	80	im Gutlieesen	8,36	600 €	64 €	A1	
14/12/22	FEGERSHEIM	18	121		10,6	684 €	60 €	A4	
						Moyenne	88 €		
						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. Deux 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 5 août 2022 portant sur la fixation de la valeur vénale moyenne des terres agricoles en 2021 paru au journal officiel du 7 août 2022.

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	87,2	20	250
Riedl	61,1	30	124,2
Région Sous-Vosgienne	59	25	118,8
Plateau Lorrain Nord	73,8	23,1	136,2
Montagne Vosgienne	40,6	20	71,4

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 privilégiées 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 indemnisation applicable aux 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 - 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.*

Strasbourg, le 31/05/2022

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@dgfp.finances.gouv.fr](mailto:drfip67.pole-evaluation@dgfp.finances.gouv.fr)

Le directeur régional des Finances publiques

à

Eurométropole de Strasbourg

Affaire suivie par :   
nathalie.s...  
Téléphone :   
DS : 8477501  
Réf. OSE : 2022-67218-29038

## AVIS DU DOMAINE ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE

Désignation des biens : Diverses parcelles.

Adresse de l'opération : ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN/ESCHAU

### DÉPENSE PRÉVISIONNELLE :

- Indemnités totales de dépossession : **174 332 € HT** soit :
- **140 017 € HT** concernent les indemnités principales soit 80 € HT/are pour les parcelles en zone A et 24 800 € HT/are pour les parcelles en zone U.
- **18 315 € HT** concernent les indemnités de rempli.
- **16 000 € ht** concernent les 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.*

### 1 – Service Consultant : Eurométropole de Strasbourg

Affaire suivie par : Mme Mouna CHARLAH ([mouna.charlah@strasbourg.eu](mailto:mouna.charlah@strasbourg.eu))  
Vos références : DS 8477501

### 2 – Dates :

Date de consultation :	14/04/2022
Date de réception :	14/04/2022
Date de visite :	Biens non visités
Date de constitution du dossier en état :	12/05/2022



### 3 – Opération soumise à l'avis du Domaine – description du projet envisagé

Le consultant souhaite connaître la valeur vénale d'un ensemble de parcelles dans le cadre du dépôt d'une demande de déclaration d'utilité publique dans le cadre de la réalisation d'une station d'épuration sur le ban communal d'Ilkirch-Graffenstaden en remplacement de la station d'épuration de Plobsheim et des stations de prétraitement de Geispolsheim et Fegersheim.

### 4 – Description des immeubles dans le périmètre de l'opération

Les immeubles sous expertise figurent au cadastre d'Ilkirch Graffenstaden et Eschau en annexe N° 1 jointe au présent rapport.



L'emprise se situe sur le ban d'Ilkirch avec un accès 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 s'étend sur une surface globale de plus de 967,39 ares est à prélever sur les parcelles-mères référencées en annexe. Elle comprend 175 parcelles appartenant comme suit :

- 100 parcelles à des particuliers
- 1 parcelle à la Région Grand Est
- 57 parcelles à l'Eurométropole de strasbourg
- 2 à la commune d'Eschau.
- 15 à la commune d'Ilkirch-Graffenstaden.

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

Les parcelles section 8 N° 182 et 183 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.

La parcelle section 8 N° 183 est toujours inscrite au livre foncier au nom de la succession SISSLER Rose et BACHMANN Roger. La parcelle contiguë section 8 n° 172 est surbâtie d'une maison d'habitation. Elle a été attribuée dans le cadre de cette même succession à Mme Myriam BUECHER. Il conviendrait de déterminer si la parcelle section 8 N° 183 fait partie d'une unité foncière avec la parcelle section 8 N° 172.

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 Ilkirch ou Fegersheim.

Finalement, le site d'Ilkirch 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

Nom des propriétaires : Divers propriétaires (ANNEXE N°1)

Situation d'occupation : non communiquées

Le consultant a indiqué qu'il attendait l'enquête préalable pour connaître l'état d'occupation des propriétés.

## 6 – Urbanisme et Réseaux

Les parcelles sont situées en zone UAA ou A1 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.

## 7 – Date de référence

L'article L 322-2 du code de l'expropriation précise :

« Les biens sont estimés à la date de la décision de première instance ».

## 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 – Estimation prévisionnelle de la dépense

Compte tenu du marché immobilier local et des caractéristiques des parcelles à estimer, l'indemnisation liée à l'expropriation de l'ensemble des biens UA et A à Illkirch-Graffenstaden et Eschau est arrêtée à : **174 332 € HT**

Elle s'établit comme suit :

- Au titre de l'indemnité principale : 140 017 € HT.
- Au titre des indemnités de emploi : 18 315 € HT
- Au titre des aléas : 16 000 € HT.

NB : 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.

## 10 – Durée de validité

Cet avis a une durée de validité de 18 mois.



## 11 – 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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale 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.

Pour le Directeur régional des Finances publiques et par  
délégation,



Inspectrice des Finances publiques

## Annexe 6 - Etat parcellaire des parcelles visées par une servitude d'utilité publique

commune	préfixe	section	numero	Surface/Emprise SUP	Zonage PLU	Nature Propriétaire	Propriétaire
FEGERSHEIM	0	16	66		19 A1	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	65		19 A1	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	80		32 A1	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	83		19 A1	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	85		49 A1	Prive	
FEGERSHEIM	0	8	496		51 A1	Public	
FEGERSHEIM	0	16	36		10 A1	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	91		27 A1	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	64		56 A1	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	61		29 A1	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	62		29 A1	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	59		44 A1	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	37		20 A1	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	60		29 A1	Prive	
FEGERSHEIM	0	11	238	2345	A1	Public	
FEGERSHEIM	0	16	69		54 A1	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	67		19 A1	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	87		39 A1	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	82		33 A1	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	89		41 A1	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	88		27 A1	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	90		29 A1	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	93		38 A1	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	70		43 A1	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	76		23 A1	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	86		21 A1	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	77		31 A1	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	79		32 A1	Prive	
GEISPOLSHHEIM	0	48	170		73 UE3	Public	
FEGERSHEIM	0	9	92		63 UXb5	Public	
FEGERSHEIM	0	20	398		101 UXb5	Public	
FEGERSHEIM	0	20	391		69 UXb5	Public	
FEGERSHEIM	0	20	399		50 UXb5	Public	
GEISPOLSHHEIM	0	48	170		925 N1	Public	
GEISPOLSHHEIM	0	48	168		474 N1	Public	
GEISPOLSHHEIM	0	48	110		42 N1	Public	
GEISPOLSHHEIM	0	48	113		104 N1	Prive	
GEISPOLSHHEIM	0	48	64		14 N1	Prive	
GEISPOLSHHEIM	0	48	112		150 N1	Prive	
GEISPOLSHHEIM	0	48	158		39 N1	Public	
FEGERSHEIM	0	9	532		64 UAUX	Public	
FEGERSHEIM	0	9	531		483 UAUX	Public	
FEGERSHEIM	0	16	94		20 A4	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	105		27 A4	Prive	
FEGERSHEIM	0	11	2		22 A4	Prive	
FEGERSHEIM	0	11	4		4 A4	Prive	
FEGERSHEIM	0	11	3		17 A4	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	139		23 A4	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	147		23 A4	Prive	
FEGERSHEIM	0	11	1		19 A4	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	138		23 A4	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	136		34 A4	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	151		23 A4	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	146		45 A4	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	149		23 A4	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	135		35 A4	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	195		23 A4	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	152		23 A4	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	150		23 A4	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	103		27 A4	Prive	

## Annexe 6 - Etat parcellaire des parcelles visées par une servitude d'utilité publique

commune	prefixe	section	numero	Surface/Emprise SUP	Zonage PLU	Nature Propriétaire	Propriétaire
FEGERSHEIM	0	16	98		40 A4	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	97		13 A4	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	96		27 A4	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	95		20 A4	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	101		27 A4	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	143		34 A4	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	142		34 A4	Prive	
FEGERSHEIM	0	11	238		465 A4	Public	
FEGERSHEIM	0	16	58		82 N1	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	70		26 N1	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	71		15 N1	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	75		8 N1	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	73		31 N1	Prive	
FEGERSHEIM	0	16	74		26 N1	Prive	
FEGERSHEIM	0	21	187		313 UXb2	Public	
FEGERSHEIM	0	20	168		46 UXb2	Public	
FEGERSHEIM	0	20	368		21 UXb2	Public	
FEGERSHEIM	0	20	367		93 UXb2	Public	
FEGERSHEIM	0	20	98		263 UXb2	Public	
FEGERSHEIM	0	20	171		3 UXb2	Public	
FEGERSHEIM	0	20	362		72 UXb2	Public	
FEGERSHEIM	0	20	121		213 UXb2	Public	
FEGERSHEIM	0	9	532		150 UXb1	Public	
FEGERSHEIM	0	9	246		19 UXb1	Public	
FEGERSHEIM	0	9	503		268 UXb1	Public	
FEGERSHEIM	0	9	481		9 UXb1	Public	
FEGERSHEIM	0	9	310		36 UXb1	Public	

Station d'épuration Sud - création du système d'assainissement Sud : approbation des acquisitions, du dépôt des dossiers de déclaration d'utilité publique, d'enquête parcellaire, de servitudes d'utilité publique et de demande d'autorisation environnementale ; lancement d'un marché public dédié à la construction.

**Pour**

**79**

AGHA BABAEI Syamak, BADER Camille, BARSEGHIAN Jeanne, BAUR Jacques, BRASSAC Christian, BREITMAN Rebecca, BROLLY Suzanne, BUCHMANN Andree, BULOOU Beatrice, CHADLI Yasmina, DAMBACH Danielle, DE VREESE Wilfrid, DEBES Vincent, DREYSSE Marie-Dominique, DRICI Salem, DUBOIS Antoine, DUPRESSOIR Sophie, FABRE Murielle, FELTZ Alexandre, GUGELMANN Christine, HAMARD Marie-Françoise, HEIM Valérie, HERRY Jonathan, HOERLE Jean-Louis, HOFFSESS Marc, HUMANN Jean, IMBS Pia, JAMPOC-BERTRAND Nathalie, JEAN Anne-Marie, JEROME Martine, JUND Alain, KANNENGIESER Michèle, KESSOURI Annie, KIRCHER Jean-Louis, KOHLER Christel, KOSMAN Aurélie, LAFAY Marina, LE SCOUEZEC Gildas, LECKLER Michèle, LIBSIG Guillaume, LOBSTEIN Andre, LORENTZ Alexandre, LOUBARDI Hamid, MACIEJEWSKI Patrick, MASTELLI Dominique, MATT Nicolas, MISTLER Anne, OZENNE Pierre, PERRIN Pierre, PHILIPPS Thibaud, PREVE Jean Paul, RABOT Valentin, RAMDANE Abdelkarim, RICHARDOT Anne-Pernelle, RINKEL Marie, SAIDANI Lamjad, SCHAAL Rene, SCHAAL Thierry, SCHAEFFER Jean-Michel, SCHAETZEL Françoise, SCHANN Gérard, SCHOEPPF Patrice, SCHULER Georges, SOULET Benjamin, SPLET Antoine, STEFFEN Joël, STEINMANN Elodie, TERNOY Doris, TISSERAND Lucette, TRAUTMANN Catherine, TUFUOR Owusu, TURAN Hulliyya, ULRICH Laurent, VARIERAS Floriane, WACKERMANN Valerie, WERLEN Jean, WIEDER Christelle, ZIELINSKI Carole, ZORN Caroline

**Contre**

**0**

**Abstention**

**0**