

# ANNEXE N°9 – Estimation de France Domaine



N° 7304-SD  
(mai 2017)

Evry, le 08/06/2017

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**  
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES  
Pôle Gestion publique  
Service du Domaine  
Adresse : 27 rue des Mazières 91000 EVRY cedex  
Téléphone : 01 69 13 83 68  
Fax : 01 69 13 26 53

**POUR NOUS JOINDRE :**

Évaluateur : Jean-Sébastien BAGUER  
Téléphone : 01 69 13 83 79  
Courriel : [ddfp@f.ppp.evaluations.domaniales@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfp@f.ppp.evaluations.domaniales@dgfip.finances.gouv.fr)  
Réf. : 2017-457V 0301

La Directrice Départementale des Finances Publiques

à

Monsieur le Vice-Président  
En charge de l'Aménagement du Territoire et de  
l'Urbanisme  
Coeur d'Essonne Agglomération  
La Maréchaussée  
1, Place Saint Exupéry  
91704 Sainte Genevieve des Bois

## AVIS DU DOMAINE

### Estimation Sommaire et Globale

COMMUNE : La Norville  
ADRESSE DE L'OPÉRATION : ZAC du Souchet  
DÉPENSE PRÉVISIONNELLE : 1 131 422 € HT

1 – SERVICE CONSULTANT : Coeur d'Essonne Agglomération  
AFFAIRE SUIVIE PAR : Fabienne GOFFINET

2 – Date de consultation : 27 mars 2017  
Date de réception du dossier : 28 mars 2017  
Date de visite sommaire du périmètre : 9 mai 2017  
Date de constitution du dossier « en état » : 15 mai 2017

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

La Communauté d'Agglomération Coeur d'Essonne saisit le service local du Domaine dans le cadre d'une Estimation Sommaire et Globale (ESG).

Faits et procédure :

- 27 juin 2013 : approbation du dossier de création de ZAC du Souchet à la Norville par la Communauté de Communes de l'Arpajonnais
- 24 septembre 2015 : désignation par la Communauté de Communes d'un aménageur (société CM-CIC) en qualité de concessionnaires de la ZAC
- 1<sup>er</sup> janvier 2016 : fusion de la Communauté de Communes de l'Arpajonnais avec la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge pour devenir la Communauté d'Agglomération Coeur d'Essonne

Projet : réalisation d'une opération d'aménagement comportant des terrains à bâtir et des logements répartis comme suit :

- Terrains à bâtir : 6 300 m<sup>2</sup> SDP
- Individuels groupés : 2 040 m<sup>2</sup> SDP
- Collectifs accession : 1 595 m<sup>2</sup> SDP
- Collectifs social : 5 160 m<sup>2</sup> SDP
- Intermédiaires accession : 2 295 m<sup>2</sup> SDP
- Intermédiaires social : 2 465 m<sup>2</sup> SDP

#### **4 – DESCRIPTION SOMMAIRE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION**

Le périmètre de l'opération se situe dans la commune de La Norville en section AK et B. La totalité du foncier à acquérir représente une surface de 66 743 m<sup>2</sup> en nature de terre agricole et de friche. Le détail des surfaces apparaît en annexe.

#### **5 – URBANISME ET RÉSEAUX**

##### **5.1 – Urbanisme**

Les biens sont classés au PLU approuvé le 24 janvier 2008, modifié le 12 avril 2010, rectifié le 02 septembre 2010 et mis à jour le 19 septembre 2013 en zone A, AU B , UD et UB :

*zone A : La zone A est une zone naturelle constituée des parties non équipées du territoire communal ayant une vocation agricole. La valeur agronomique et biologique des sols la caractérise. Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles. Elle est destinée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exploitation agricole, ainsi qu'à celles liées à une diversification de l'activité des exploitations agricoles.*

*Zone AU B : La zone AU B est une zone à urbaniser, non desservie par les réseaux, identifiant le lieu-dit le «Souchet», sur laquelle la commune envisage de se développer. Cette urbanisation fera l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté. Cette zone comprend une orientation d'aménagement. Elle a pour objet, à terme, de combler une « dent creuse » laissée entre la zone d'activités de la Mare Jacob à l'ouest, la rue du Bon Puits au nord, le centre ancien rue Victor Hugo à l'est et enfin des canalisations électriques au sud. Cette zone est destinée à recevoir l'extension résidentielle du centre ville et quelques équipements structurants. Prioritairement vouée à l'habitat elle peut accueillir des activités commerciales, artisanales et de services. A ce titre, les types de logements envisagés sont les suivants :*

*- Immeubles collectif, d'une hauteur maximum 10 mètres soit R+2, comprenant ou non des locaux*

*commerciaux et des locaux de services,*

*- Des maisons individuelles groupées (maisons de ville),*

*- Des maisons individuelles (lots libres),*

*L'ensemble de cette zone pourra recevoir des équipements publics.*

*Zone UD : La zone UD est une zone située à l'entrée de la commune sur la RD 449. Cette zone reprend le périmètre de l'ancienne zone NAUIa du précédent P.O.S. La zone d'activités est aujourd'hui achevée. Cette zone est prioritairement adaptée aux activités artisanales, commerciales et de services. Cette zone est équipée de tous les réseaux de viabilité (eau potable, assainissement collectif, ). Les objectifs sont les suivants :*

*- Accueillir des activités économiques de services et commerciales.*

*- Permettre le développement d'activités en place.*

*- Maximiser l'intégration de bâtiments d'activités en terme d'implantation, de hauteur et d'aspect*

*extérieur.*

*- Veiller à l'insertion paysagère des enseignes publicitaires dans un environnement bâti.*

*Zone UB : La zone UB est un pôle aggloméré de constructions individuelles correspondant aux différentes phases d'extension des pôles urbains. Partant du centre ville de La Norville, cette continuité de constructions individuelles s'est développée de part et d'autre des axes de communication de la Commune. On les retrouve à l'ouest de la D 449, au Nord de la voie ferrée, le long du chemin de la Garenne et des sentes piétonnes et de part et d'autre de la rue Anatole France. Prioritairement vouée à l'habitat et aux équipements, la zone UB peut accueillir des activités commerciales, artisanales, de services ainsi que les infrastructures ferroviaires. Cette zone est équipée de tous les réseaux de viabilité (eau potable, assainissement collectif).*

## **5.2 – Réseaux**

Zone A : absence de viabilité suffisante

Zone AU B : absence de viabilité suffisante

Zone UD : viabilisé présente et suffisante pour accueillir des activités artisanales, commerciales et de service.

Zone UB : viabilité présente

## **5.3 – Date de référence**

Sans objet – l'arrêté portant démarrage de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique n'a pas encore pris.

## **6 – DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION**

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique engagée par le consultant.

Les emprises à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devront être indemnisées à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par les actuels propriétaires. Pour calculer l'indemnité principale, qui correspond à leur valeur vénale, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

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

## 7 – ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable, du marché immobilier local ainsi que des décisions jurisprudentielles récentes, les emprises, regroupées par types de biens en fonction de leur zonage au PLU, ont été valorisées comme suit :

- zone A : 1,70 €/m<sup>2</sup>
- zone UD : 75 €/m<sup>2</sup>
- zone AU B : 11 €/m<sup>2</sup>
- zone UB : 45 €/m<sup>2</sup>

Soit les valeurs suivantes :

- zone A : 1,70 €/m<sup>2</sup> x 5 489 m<sup>2</sup> = 9 331 €
  - zone UD : 75 €/m<sup>2</sup> x 2 490 m<sup>2</sup> = 186 750 €
  - zone AU B : 11 €/m<sup>2</sup> x 58 586 m<sup>2</sup> = 644 446 €
  - zone UB : 45 €/m<sup>2</sup> x 178 m<sup>2</sup> = 8 010 €
- TOTAL : 848 537 €

Dès lors, la dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit au stade présent de la procédure, dans le cadre de l'évaluation sommaire et globale demandée.

### Les indemnités principales

qui correspondent à la valeur vénale des biens, sont arbitrées à : 848 537 € HT

### Les indemnités accessoires et aléas divers

calculés forfaitairement sur la base des indemnités principales :

- indemnités de remploi, dues en cas de DUP, arbitrées à : 113 678 € HT

*Cette indemnité correspond à la somme des indemnités de remploi par propriétaire, calculée de manière dégressive de 20 % à 10 % de l'indemnité principale*

- indemnités d'éviction, arbitrées forfaitairement à : à prévoir  
*en l'état des informations communiquées au service*

- aléas divers, arbitrés à 20 % des indemnités principales soit : 169 707 € HT

SOIT :

**Indemnités principales estimées à : 848 537 € HT**

**Indemnités accessoires et aléas divers estimés à : 282 885 € HT**

---

**DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À : 1 131 422 € HT**

## 8 – DURÉE DE VALIDITÉ

L'évaluation contenue dans le présent avis est **valable un an**.

Elle a été établie en fonction des éléments connus du service et notamment des emprises communiquées par le consultant. Une nouvelle consultation serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an susvisé ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

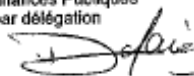
---

**9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES**

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.

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.

Pour la Directrice Départementale  
des Finances Publiques  
par délégation



L'adjointe à la Division Domaniale  
Marie-Anne DEFAIX

