Fécamp
Caux Littoral Agglo

FECAMP, le 8 mars 2021

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER
SERVICE TRANSITIONS, RESSOURCES ET MILIEUX
BUREAU DES MILIEUX AQUATIQUES ET MARINS
CITE ADMINISTRATIVE
2 RUE SAINT SEVER – BP 76001
76032 ROUEN CEDEX

DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES

DST/066-21/SD
Affaire suivie par : Laure BREVART
Tél. : 02.35.10.48.48

OBJET : Protection des Petites Dalles et des Grandes Dalles – Dossier de Déclaration d'Utilité Publique et Dossier d'autorisation Environnementale intégrant la Déclaration d'Intérêt Général
Réf 76-2020-00423/ML

Lettre recommandé AR n°1A 192 481 4616 6

Madame, Monsieur,

Je fais suite à votre demande dans le dossier ci-dessus référencé et vous prie de bien vouloir trouver :

- l'estimation financière des acquisitions foncières du projet,
- le rapport d'évaluation, avis du domaine sur la valeur vénale.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sincères salutations.

La Présidente de la Communauté d'Agglomération,
Maire de Fécamp, Vice-présidente de la Région Normandie,

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION FECAMP CAUX LITTORAL

Marie-Agnès POUSSIER-WINSBACK

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction régionale des Finances publiques de Normandie

Pôle d'évaluation domaniale

21 quai Jean Moulin
76037 ROUEN cedex

tel :02 32 18 91 17

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

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Gérard LEBLAY

Téléphone : 02 35 10 48 28

courriel : gerard.leblay@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 2953820
Réf Lido 2020- 76663V1739

le 14/01/2021

Madame la Directrice Régionale

FECAMP CAUX LITTORAL AGGLO

RAPPORT D'ÉVALUATION
AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :	Un ensemble de parcelles agricoles ou boisées
Adresse du bien :	7 communes dont Sassetot le Mauconduit
Valeur vénale :	Cf § 11

1 – SERVICE CONSULTANT

Service : Développeur économique

Affaire suivie par : Antoine LEDUN

2 – DATE

de consultation : 09/12/2020

de réception : 11/12/2020

de visite : néant

de dossier en état : 13/01/2021

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

Achat de terrains en vu d'une opération de lutte contre les inondations sur le territoire des Petites et Grandes Dalles est envisagée.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Ancretteville sur Mer : Deux parcelles ZD 101 et 103 de respectivement 1050 m² et 43564 m². La première est à usage de chemin, et la seconde pour 3/4 à usage de terre, le reste étant boisé.

Saint Pierre en Port : Quatre parcelles, AH 56, 8, 7, AE 68, de respectivement 20711 m², 7497 m², 943 m² et 425 m². La première est à usage de prairie, la seconde et troisième dans le prolongement l'une de l'autre en longueur sont totalement boisées, la quatrième a deux tiers à usage de prairie et le reste boisé.

Sassetot le Mauconduit : Sept parcelles, AH 75, 74 AE 44 et 45, AI 1, AI 2, AI 152 de respectivement 1860 m², 4040 m² et 2210 m² et 10530 m², 4239 m², 186 m² et 3412 m² . Les deux premières sont voisines en longueur à usage de prairie, la troisième en longueur est à usage de culture, et la quatrième, voisine est à usage de culture pour partie, et taillis pour le reste. La AE 44 est en bordure de route. La cinquième et sixième sont voisines, l'une à usage de prairie, l'autre est boisée. La dernière est à usage de prairie et voisine des deux précédentes.

Saint Martin aux Buneaux : Trois parcelles, ZA 66, 65 et 63, d'une surface de 3310 m², 820 m² et 9490 m². Elles sont voisines les unes des autres la première est à usage de sols et un peu boisée sur les côtés, et totalement boisées pour les deux autres.

Vinnemerville : Deux parcelles cadastrées A 208, 209 de respectivement 1400 m² et 545 m². Ces deux parcelles voisines en bordure de voiries, elles sont toutes deux boisées.

Theuville aux Maillots : Une parcelle ZH 11 de 47244 m², à usage de labour.

Criquetot le Mauconduit : Une parcelle ZA 1 de 86070 m² à usage de labour.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Tableau joint à la demande DS n°2953820 – Pièces jointes

6 – URBANISME – RÉSEAUX

L'ensemble se trouve en zone A ou N de PLU pour la plupart, en zone régie par le Règlement National d'urbanisme. Zone agricole ou boisée

8 – DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

Méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode sera retenue, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.
L'étude de marché portera sur des ventes de terrains agricoles sur un rayon de 3 km, de décembre 2017 à décembre 2020 pour des surfaces de 2000 à 60000 m², et dans un deuxième temps sur des bois/taillis sur un rayon de 10 km pour les mêmes surfaces et la même période

9 – ÉTUDE DE MARCHÉ

Année de mutation	Désignation	Adresse	Référence cadastrale	Prix ou valeur	Surface	prix/m²
28/07/2020	terre	Plaine de Tournetot, St Martin aux Buneaux	ZD 102	11000 €	10910 m²	1,01 €
02/12/2019	terre	Le Village, Eletot	ZD 3	45000 €	28498 m²	1,58 €
04/10/2019	terre	Hameau de Bardeville, Ouainville	ZB 10	19100 €	16610 m²	1,15 €
30/08/2019	terre	Plaine et hameau du fils, Thietreville	B 447	71815 €	71815 m²	1,00 €
28/08/2019	terre	La Motte, Valmont	AH 56	3000 €	3000 m²	1,00 €
19/04/2019	pré	Rouxmesnil, Valmont	AB 263, 129	9000 €	5469 m²	1,65 €
24/07/2018	Non bâti	Fond des vaux, Thietreville	ZB 10, 21	70000 €	69294 m²	1,01 €
27/06/2018	terre	La remise, Auberville la Manuel	ZA 39	3447 €	2462 m²	1,40 €
21/12/2017	terre	Plaine du clos de la couture, Vittefleur	ZB 10	49600 €	31120 m²	1,59 €
21/11/2019	bois/taillis	Parfondemare, Le Hanouard	A 406	5000 €	3671 m²	1,36 €
10/06/2019	bois/taillis	Bois mare, Thietreville	ZA 11	30000 €	20889 m²	1,44 €
03/01/2019	bois/taillis	Calvaille, Bosville	A 187	5000 €	3654 m²	1,37 €
24/04/2018	bois/taillis	L'église Saint Ouen, Valmont	AE 324, 162	40000 €	28824 m²	1,55 €

10 – ÉLÉMENTS PARTICULIERS À RETENIR POUR L'ESTIMATION

Le prix des terrains boisés est plus important que les terres de labour ou de pré.

La valeur sera donnée avec un prix au m² les parcelles étant parfois en partie boisées

11 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Au vu des éléments retenus dans l'étude de marché il ressort :

Pour les terres agricoles une moyenne de 1, 26 € le m² avec une médiane à 1,40 € le m².

Une valeur pivot de 1,30 € le m² peut être retenue

Pour les terrains boisés, la moyenne est de 1,43 € le m² et une valeur de 1,40 € peut être envisagée.

Ces valeurs au m² pourront être appliquée au surface déterminées (agricole ou boisé)

12 – *Durée de validité*

Un an

13 – *Observation particulière*

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.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques
et par délégation,

Gérard LEBLAY

Inspecteur des finances publiques

Aménagements hydrauliques protection des Petites Dalles et Grandes Dalles - Acquisitions foncières et estimation financière (février 2021)

Actions	Parcelles concernées par le projet							Cessibilité				Estimation Domaines	
	Indications cadastrales				Propriétaires			Emprise		Reliquat		1.4€/m²	1.3€/m²
ID	Commune	Section	N°	Contenance (ha)	Etat civil	Adresse	Date et lieu de naissance	Surface (ha)	%	Surface (ha)	%	maxi	mini
GD.B1	Ancretteville-sur-Mer	ZD	101	0,105	commune de ANCRETTEVILLE SUR MER	369 rue de la Mairie 76540 ANCRETTEVILLE-SUR-MER	-	0,013	12,38	0,092	87,62	182,00 € - €	169,00 € - €
	Ancretteville-sur-Mer	ZD	103	4,3564	MME NICOLE BOURDON EP. DUMESNIL	Rue de l'Eglise 76150 SAINT JEAN DU CARDONNAY	12/02/1945 ANCRETTEVILLE SUR MER	1,073	24,63	3,2834	75,37	15 022,00 € - €	13 949,00 € - €
	Saint-Pierre-en-Port	AH	56	2,0711	M. MICHEL JULES FERNAND BUREL (UI)	11 rue de la Gaieté 76450 SAINT PIERRE EN PORT	28/11/1934 SAINT PIERRE EN PORT	0,735	35,49	1,3361	64,51	10 290,00 € - €	9 555,00 € - €
					MME MONIQUE THERESE HELENE HEDOUD EP. BUREL (UI)	11 rue de la Gaieté 76450 SAINT PIERRE EN PORT	04/04/1940 SAINT PIERRE EN PORT					- € - €	- € - €
					M. PASCAL JULES ANDRE BUREL (NP)	43 rue de la Gaieté 76450 SAINT PIERRE EN PORT	07/09/1963 FECAMP					- € - €	- € - €
GD.B2	Saint-Pierre-en-Port	AH	8	0,7497	M. PATRICK JULIEN BERNARD BELLAMY (PI)	3 Rue Abbe Lemaitre 76540 SASSETOT LE MAUCONDUIT	05/09/1955 SASSETOT LE MAUCONDUIT	0,7497	100	0	0	10 495,80 € - €	9 746,10 € - €
					MME JOCELYNE HELENE MARIE BOUCAT EP. BELLAMY (PI)	3 Rue Abbe Lemaitre 76540 SASSETOT LE MAUCONDUIT	25/11/1948 COURBEVOIE					- € - €	- € - €
		AH	7	0,0943	MME NATHALIE PATRICIA COLLINET (PI)	69 Rue des Pequeux 76540 SASSETOT LE MAUCONDUIT	01/06/1971 BOULOGNE BILLANCOURT	0,0943	100	0	0	1 320,20 € - €	1 225,90 € - €
					M. STEPHANE JEAN-MICHEL GATELLIER (PI)	69 Rue des Pequeux 76540 SASSETOT LE MAUCONDUIT	23/05/1968 COULOMMIERS					- € - €	- € - €
					MME PAULETTE MARTHE GILSON EP. COLLINET (PI)	1 Avenue des Palombes 44380 PORNICHET	06/01/1927 LA FERTE SOUS JOUARRE					- € - €	- € - €
GD.B3	Saint-Pierre-en-Port	AE	68	0,0425	SCHMITT Vincent	48 rue des Péqueux 76450 Saint Pierre en Port	28/12/1961 BOULOGNE BILLANCOURT	0,0425	100	0	0	595,00 € - €	552,50 € - €
PD.B1	Criquetot-le-Mauconduit	ZA	1	8,607	GFA du Tot d'Ouainville	Hameau du TOT 76450 Ouainville	-	0,112	1,3	8,495	98,7	1 568,00 € - €	1 456,00 € - €
PD.B2	Theuville-aux-Maillots	ZH	11	4,7244	MME LUCIE RAYMONDE MARTHE MARIE RIDEL EP. DELALANDRE (U)	7 rue des Châtaigniers 76540 THEUVILLE AUX MAILLOTS	18/08/1936 MANNEVILLE ES PLAINS	0,111	2,35	4,6134	97,65	1 554,00 € - €	1 443,00 € - €
					M. NICAISE HENRI JULES DELALANDRE (NP)	972 Route de la Linerie 76190 BAONS LE COMTE	12/08/1967 THEUVILLE AUX MAILLOTS					- € - €	- € - €
PD.B3	Sassetot-le-Mauconduit	AI	1	0,4239	M. MICHEL LOUIS ANDRE LEPLAY (PI)	18 rue Albert Levieux 76540 SASSETOT LE MAUCONDUIT	12/12/1947 SASSETOT LE MAUCONDUIT	0,4239	100	0	0	5 934,60 € - €	5 510,70 € - €
					MME NICOLE ODILE DAVID EP. LEPLAY (PI)	18 rue Albert Levieux 76540 SASSETOT LE MAUCONDUIT	10/02/1951 BENNETOT					- € - €	- € - €
		AI	2	0,186	M. MICHAEL GEORGES MARCEL ANSELIN (PI)	245 Rue du Coudray 76810 Gruchet Saint Simeon	04/05/1975 ABBEVILLE	0,186	100	0	0	2 604,00 € - €	2 418,00 € - €
					MME AUDE AGNES MARIE JOURDAIN EP. ANSELIN (PI)		04/07/1974 DIEPPE					- € - €	- € - €
		AI	152	0,3412	M. MICHEL LOUIS ANDRE LEPLAY (PI)	18 rue Albert Levieux 76540 SASSETOT LE MAUCONDUIT	12/12/1947 SASSETOT LE MAUCONDUIT	0,3412	100	0	0	4 776,80 € - €	4 435,60 € - €
					MME NICOLE ODILE DAVID EP. LEPLAY (PI)	18 rue Albert Levieux 76540 SASSETOT LE MAUCONDUIT	10/02/1951 BENNETOT					- € - €	- € - €
	Vinnemerville	A	208	0,14	MME ISABELLE MONIQUE ALINE LE MESTRE	2 Rue General Leclerc 76700 HARFLEUR	31/03/1965 LE HAVRE	0,14	100	0	0	1 960,00 € - €	1 820,00 € - €
		A	209	0,0545	M. FERNAND PAUL EMILE MOHIER (U)	2 Rue Jehan Alain 78230 LE PECQ	03/09/1914 DREUX	0,0545	100	0	0	763,00 € - €	708,50 € - €
					M. GERARD DOMINIQUE EDMOND MOHIER (NP)	Le Parc St Cyr 4 Sq Beethoven 78330 FONTENAY LE FLEURY	02/02/1947 PARIS 16			0	0	- € - €	- € - €
PD.B5	Sassetot-le-Mauconduit	AH	75	0,186	MME MONIQUE CECILE MARIE VAUTIER	392 Cote Saint-Samson 76450 BOSVILLE	12/11/1938 BOSVILLE	0,024	12,9	0,162	87,1	336,00 € - €	312,00 € - €
		AH	74	0,404	CCAS de Sassetot le Mauconduit	Au Bourg 76540 SASSETOT LE MAUCONDUIT	-	0,063	15,59	0,341	84,41	882,00 € - €	819,00 € - €
		AE	44	0,221	MME MONIQUE CECILE MARIE VAUTIER	392 Cote Saint-Samson 76450 BOSVILLE	12/11/1938 BOSVILLE	0,221	100	0	0	3 094,00 € - €	2 873,00 € - €
		AE	45	1,053	M. JEAN BENOIT JACQUES ROBERT (PI)	1er ETG 1 Avenue de Paimpont 44300 NANTES	08/07/1967 FECAMP	1,053	100	0	0	14 742,00 € - €	13 689,00 € - €
					M. MICHEL MAURICE PIERRE ROBERT (U)	3 cote de Sassetot 76540 SASSETOT LE MAUCONDUIT	11/10/1929 SAINT MARTIN AUX BUNEAUX					- € - €	- € - €
					MME NADINE JOSIANE LUCIENNE ROBERT EP. SIMON (NP)	2 Rue du Pas Glissant 76540 VINNEMERVILLE	13/06/1967 FECAMP					- € - €	- € - €
					M. PHILIPPE JEAN-CLAUDE ROBERT (PI)	9 Allee de la Forêt 94420 PLESSIS TREVISE	14/07/1962 FECAMP					- € - €	- € - €
PD.B6	Saint-Martin-aux-Buneaux	ZA	66	0,331	M. JEAN CHARLES BOSCART (PI)	1 rue de la Croix 76450 SAINT MARTIN AUX BUNEAUX	24/07/1957 HENIN BEAUMONT	0,331	100	0	0	4 634,00 € - €	4 303,00 € - €
					MME DENISE LAURENT EP. BOSCART (PI)	1 rue de la Croix 76450 SAINT MARTIN AUX BUNEAUX	03/08/1960 SALLAUMINES					- € - €	- € - €
		ZA	65	0,082	M. JEAN CHARLES BOSCART (PI)	1 rue de la Croix 76450 SAINT MARTIN AUX BUNEAUX	24/07/1957 HENIN BEAUMONT	0,082	100	0	0	1 148,00 € - €	1 066,00 € - €
					MME DENISE LAURENT EP. BOSCART (PI)	1 rue de la Croix 76450 SAINT MARTIN AUX BUNEAUX	03/08/1960 SALLAUMINES					- € - €	- € - €
		ZA	63	0,949	Commune de SAINT MARTIN AUX BUNEAUX	3 rue des Petites Dalles 76450 SAINT MARTIN AUX BUNEAUX	-	0,012	1,26	0,937	98,74	168,00 € - €	156,00 € - €
												82 069,40 €	76 207,30 €