



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



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

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

Le 08/08/2023

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

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Christine VELTEN

Téléphone : 03.88.10.35.10

Courriel : [christine.velten@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:christine.velten@dgfip.finances.gouv.fr)

à

**LA COLLECTIVITÉ EUROPÉENNE D'ALSACE**

Réf. DS : 11997192

Réf. OSE : 2023-67066-24937

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

**Désignation des biens :** Diverses parcelles situées sur le ban de la commune de LA BROQUE

**DÉPENSE PRÉVISIONNELLE :**

**202 650 € HT, soit 40 € HT l'are en zone N et 1 200 € HT l'are en zone UXb**

Ce montant se décompose comme suit :

- 159 167 € HT au titre des indemnités principales,
- 9 708 € HT au titre des indemnités accessoires dues au titre du emploi
- 33 775 € 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

### LA COLLECTIVITÉ EUROPÉENNE D'ALSACE (CEA)

Affaire suivie par : **Mme Christine ROMPEL**, négociateur foncier / [christine.rompel@alsace.eu](mailto:christine.rompel@alsace.eu) / tél. : 03 88 67 76 28

Votre référence : 4379/RD 1420 ROTHAU-AST 47

## 2 - DATES

|                                                                          |                                 |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| de consultation :                                                        | 11/05/2023                      |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | -                               |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble :                                | 29 et 30/06/2023-<br>05/07/2023 |
| du dossier complet :                                                     | 11/07/2023                      |

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

|                   |                                                                                                                                          |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cession :         | <input type="checkbox"/>                                                                                                                 |
| Acquisition :     | amiable <input type="checkbox"/><br>par voie de préemption <input type="checkbox"/><br>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 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

Projet routier de contournement de Rothau par la RD 1420, soumis à Déclaration d'Utilité Publique. L'enquête préalable est prévue en 2024. Cette saisine intervient pour l'élaboration du dossier de DUP qui sera présenté au public l'année prochaine. Les parcelles concernées dans la commune de La Broque consistent en 19 parcelles non bâties situées en zone N ou Uxb.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

La Broque s'est développée sur la rive gauche de la Bruche au débouché du vallon de Natzwiller. La commune fait face à celle de Rothau, avec laquelle elle partage une frontière commune le long de la Bruche. La commune de Rothau est desservie par la RD 1420 qui constitue la principale voie de communication de l'ensemble de la vallée de la Bruche et monte vers le col de Saales. Cet axe à grande circulation, classé route express, traverse la commune et apporte de nombreuses contraintes et nuisances, notamment sonores et en termes de sécurité.

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

Les parcelles sont situées sur le tracé de la future voie de contournement à proximité immédiate de la forêt, de la voie ferrée et de la Bruche à l'est de la commune.

#### 4.2. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre de LA BROQUE sous les références suivantes :

| Cadastré     |          | Adresse                         | Description sommaire                                                                | PLU | Propriétaires présumés (source : Livre Foncier sauf parcelles présumées appartenir à SNCF MOBILITES) | Surface        |               |               |
|--------------|----------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|---------------|
| Section      | Parcelle |                                 |                                                                                     |     |                                                                                                      | totale         | à acquérir    | restante      |
| 7            | 47       | ligne STRASBOURG-ST DIÉ         | parcelles naturelles, irrégulières, nues, situées entre la voie ferrée et la Bruche | N   | SNCF MOBILITES                                                                                       | 3,28           | 3,28          | 0             |
| 7            | 24       | près de la scierie              |                                                                                     | N   | COLAS SA                                                                                             | 1,64           | 1,64          | 0             |
| 7            | 25       | près de la scierie              |                                                                                     | N   | SNCF MOBILITES                                                                                       | 1,44           | 1,44          | 0             |
| 7            | 26       | près de la scierie              |                                                                                     | N   | MME GROSHENS DIT DILLENSEGER YVONNE                                                                  | 9,15           | 9,15          | 0             |
| 7            | 28       | près de la scierie              |                                                                                     | N   | STE PRODUITS ROUTIERS ET MATERIAUX                                                                   | 6,2            | 6,2           | 0             |
| 7            | 27       | près de la scierie              |                                                                                     | N   | MM BERNARD GEORGES / MMES BERNARD ANNA, MADELEINE ET MARIE<br>MME SCHEIDECKER DIT BERNARD EMILIE     | 45,71          | 45,71         | 0             |
| 7            | 29       | près de la scierie              |                                                                                     | N   | SNCF MOBILITES                                                                                       | 2,6            | 2,6           | 0             |
| 7            | 30       | près de la scierie              |                                                                                     | N   | JARMENIL H E                                                                                         | 26,77          | 26,77         | 0             |
| 7            | 31       | près de la scierie              |                                                                                     | N   | M ROPP JEAN PIERRE CHARLES GASTON                                                                    | 16,27          | 16,27         | 0             |
| 7            | 32       | près de la scierie              |                                                                                     | N   | M STRAUMANN AUGUSTE JOSEPH<br>MME SPIESS DIT STRAUMANN MARIE                                         | 98,3           | 98,3          | 0             |
| 7            | 33       | près de la scierie              |                                                                                     | N   | M STAUFFER CHARLES<br>MME GEORGE DIT STAUFFER IDA                                                    | 70,44          | 70,44         | 0             |
| 7            | 34       | près de la scierie              |                                                                                     | N   | COMMUNE DE LA BROQUE                                                                                 | 62,97          | 62,97         | 0             |
| 7            | 38       | Lombruche                       |                                                                                     | N   | M DURNER RENE ERNEST<br>MME OHREL MARIE MADELEINE DIT DURNER MADELEINE                               | 3,6            | 3,6           | 0             |
| 7            | 39       | Lombruche                       |                                                                                     | N   | COMMUNE DE LA BROQUE                                                                                 | 35,09          | 7,92          | 27,17         |
| 6            | 3        | XURPON ligne STRASBOURG- ST DIÉ |                                                                                     |     | N                                                                                                    | SNCF MOBILITES | 320,86        | 6,28          |
| 6            | 1        | XURPON 11 rue Pierre Marchal    | camping                                                                             | N   | COMMUNE DE ROTHAU                                                                                    | 27,40          | 27,4          | 0             |
| 6            | 2        | XURPON 11 rue Pierre Marchal    | camping                                                                             | N   | COMMUNE DE ROTHAU                                                                                    | 43,21          | 43,21         | 0             |
| 6            | 18       | Rue du Général Leclerc          | Ruine la Claquette                                                                  | UXB | COMCOM DE LA VALLEE DE LA BRUCHE                                                                     | 137,07         | 114,65        | 22,42         |
| 6            | 19       | Rue du Général Leclerc          | la Claquette                                                                        | UXB | COMCOM DE LA VALLEE DE LA BRUCHE                                                                     | 3,55           | 3,55          | 0             |
| <b>total</b> |          |                                 |                                                                                     |     |                                                                                                      | <b>915,55</b>  | <b>551,38</b> | <b>364,17</b> |

#### 4.3. Descriptif

Il s'agit de parcelles naturelles, de formes irrégulières, nues, situées entre la voie ferrée et la Bruche. Certaines forment une unité foncière. Les parcelles situées en zone naturelle N sont inconstructibles, sauf celles relatives au camping qui peuvent accueillir des bâtiments en rapport avec l'activité.

Les deux parcelles section 6 n°18 et 19 en zone UXb, forment une unité foncière. Elles consistent en une friche industrielle. La parcelle 18 est sur-bâtie d'une ruine vouée à la démolition. Elle est également parcourue de canaux souterrains usiniers. Quant aux ouvrages hydroélectriques, ils ne sont pas impactés par le projet et ne feront donc pas l'objet d'une évaluation. La CEA se charge de contracter les assurances nécessaires, en cas de sinistres lors de la réalisation du contournement.

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

**5.1. Propriété de l'immeuble :** divers propriétaires (cf. tableau détaillé au § 4.2.)

**5.2. Conditions d'occupation :** non connues

### 6 - URBANISME

Plan Local d'Urbanisme (PLU) de LA BROQUE approuvé le 12/12/2007 et modifié le 02/10/2009.

- la zone N est une zone naturelle inconstructible.
- La zone UXb est une zone d'activités équipée.

Qualification du terrain : Au regard du PLU, seules les parcelles en zone UXb sont qualifiées de terrains à bâtir d'activités, au sens de l'article L 322-3 du code de l'expropriation. Les parcelles en zone N restent inconstructibles.

### 7 - DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet.

### 8 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

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.

Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

## 9 - ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

DÉPENSE PRÉVISIONNELLE TOTALE : 202 650 € HT

### • Indemnités de dépossession

- Au titre de l'indemnité principale : 159 167 € HT
- Au titre des indemnités accessoires : 9 708 € HT

### → 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 % (taux à appliquer à la valeur vénale globale) pour les collectivités locales (département, communes, associations foncières de remembrement, etc.)

### → Indemnités pour éviction agricole :

L'allocation et le paiement de ces indemnités d'éviction agricole sont réservés aux exploitants, propriétaires ou locataires qui justifient de cette qualité dans les conditions prévues par l'article R 323-2 du Code de l'Expropriation ou d'une attestation d'inscription des parcelles concernées à la Caisse de la Mutualité Sociale Agricole à la date du transfert de propriété.

Application de la convention conclue le 26/01/2023 entre la Chambre d'Agriculture d'Alsace, la Direction Régionale des Finances Publiques de la Région Grand Est et du Département du Bas-Rhin et la Direction Départementale des Finances Publiques du Haut-Rhin :

- Perte de revenus sur 5 ans (mise à jour 2022) : 72,60 €/are

- Perte de fumures et arrières fumures (mise à jour 2022) :

- pour les terres et parcs à bestiaux : 6,86 €/are
- pour les prés : 5,71 €/are

N.B. : La convention mentionne en son article 3.4 la possibilité pour tout agriculteur soumis à un régime de bénéfice réel en matière d'impôt sur le revenu, de demander que le calcul de la marge brute soit effectué, en ce qui le concerne, à partir des éléments de sa propre comptabilité, à condition qu'elle soit tenue depuis cinq ans au moins ou depuis son installation pour les jeunes exploitants, par un organisme de gestion relevant de la profession agricole et/ou agréé par la Direction générale des Finances publiques.

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

Ce pourcentage permet de prendre en compte les incertitudes liées au montant des indemnités à verser in fine, notamment d'éviction et accessoires. Il est souvent compris dans une fourchette de 10 à 15 %, (exceptionnellement 20 % sur des opérations longues et potentiellement conflictuelles, voire au-delà si des indemnités d'éviction doivent y être intégrées). Compte tenu du présent projet, **la marge aléatoire est fixée à 20 %**, ce qui représente un montant égal à **(159 167 € HT + 9 708 € HT) X 20 % = 33 775 € HT**.

***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'une visite approfondie et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque emprise.***

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 est valable pour une durée de 18 mois.

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

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

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

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

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

## **11 - 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.

## **12 - 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,



Pierre HEYD

Inspecteur Principal des Finances Publiques  
Responsable du Pôle d'Évaluation Domaniale