



Projet d'extension du poste électrique de ROM pour la création de l'échelon 225 000 volts et la reconstruction de l'échelon 90 000 volts

Enquête parcellaire au titre du Code de l'expropriation Article R131-1

REGION NOUVELLE-AQUITAINE
DEPARTEMENT DES DEUX-SEVRES (79)

COMMUNE DE ROM

BORDEREAU DES PIECES

N°	DESIGNATION DES PIECES
1	Notice explicative
2	Plan parcellaire
3	Etat parcellaire
4	Avis du Domaine sur la valeur vénale

Centre Développement & Ingénierie Nantes

Zone d'activité de Gevrine
6 rue Kepler – Bâtiment C
BP 4105
44241 LA CHAPELLE SUR ERDRE
TEL : 02.40.67.39.02

RTE Réseau de transport d'électricité
société anonyme à directoire et conseil de surveillance
au capital de 2 132 285 690 euros
R.C.S.Nanterre 444 619 258

www.rte-france.com





Projet d'extension du poste électrique de ROM pour la création de l'échelon 225 000 volts et la reconstruction de l'échelon 90 000 volts

PIECE 1 – NOTICE EXPLICATIVE

RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

Département des Deux-Sèvres

2024

OBJET DU DOSSIER

La présente notice vise dans un premier temps à présenter le projet d'extension du poste de ROM pour la création de l'échelon 225 000 volts et la reconstruction de l'échelon 90 000 volts ainsi que le contexte de son adoption. Elle vise dans un second temps à identifier les parcelles, objet de l'enquête ainsi que leur coût d'acquisition. La notice présente également le cadre réglementaire de l'enquête parcellaire.

Pour toutes les parcelles à acquérir nécessaires à la réalisation du projet, l'enquête parcellaire a pour but de définir la référence cadastrale, de vérifier l'identité des propriétaires et de permettre à ceux-ci d'exprimer leurs observations. En effet, les intéressés peuvent pendant toute la durée de l'enquête écrire leurs observations sur les registres prévus à cet effet ou les adresser directement au Commissaire enquêteur.

Une notification individuelle du dépôt du dossier est adressée par RTE à chaque propriétaire des parcelles concernées, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception.

Le dossier d'enquête parcellaire est également constitué d'un plan parcellaire et d'un état parcellaire.

SOMMAIRE

PARTIE 1 LE CONTEXTE	4
LE PROJET EN BREF.....	5
PRESENTATION DE RTE	6
LE S3RENR NOUVELLE AQUITAINE	7
PARTIE 2 OBJETS DE L'ENQUETE	8
PARTIE 3 LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	10

PARTIE 1

Le contexte

Cette première partie présente le projet, le rôle de RTE ainsi que les enjeux du S3REnR Nouvelle-Aquitaine au sein duquel le présent projet s'insère.

LE PROJET EN BREF

Le projet consiste à agrandir le poste électrique actuel de ROM, situé sur la commune de Rom dans les Deux-Sèvres (79), en construisant un échelon de tension 225 kV et en agrandissant l'échelon de tension 90 kV existant. La surface nécessaire supplémentaire pour le poste électrique est estimée à environ 4,8 ha (besoin d'une acquisition foncière de 5,3 ha).

L'extension du poste de ROM est un projet névralgique identifié dans le Schéma Régional de Raccordement au Réseau des Energies Renouvelables (S3REnR) de la région Nouvelle-Aquitaine. L'extension du poste de ROM est la première étape pour créer une ossature électrique 225 kV dans une zone électrique auparavant exploitée en 90 kV, qui n'est pas en mesure de transporter le potentiel d'EnR à venir. Etant raccordé sur le réseau de grand transport 400 kV, le poste de ROM constitue un choix technique pertinent sur cette zone géographique pour développer cette ossature 225 kV. Il permet de disposer de niveaux de tension différents sur un seul et même site (400/225/90 kV).

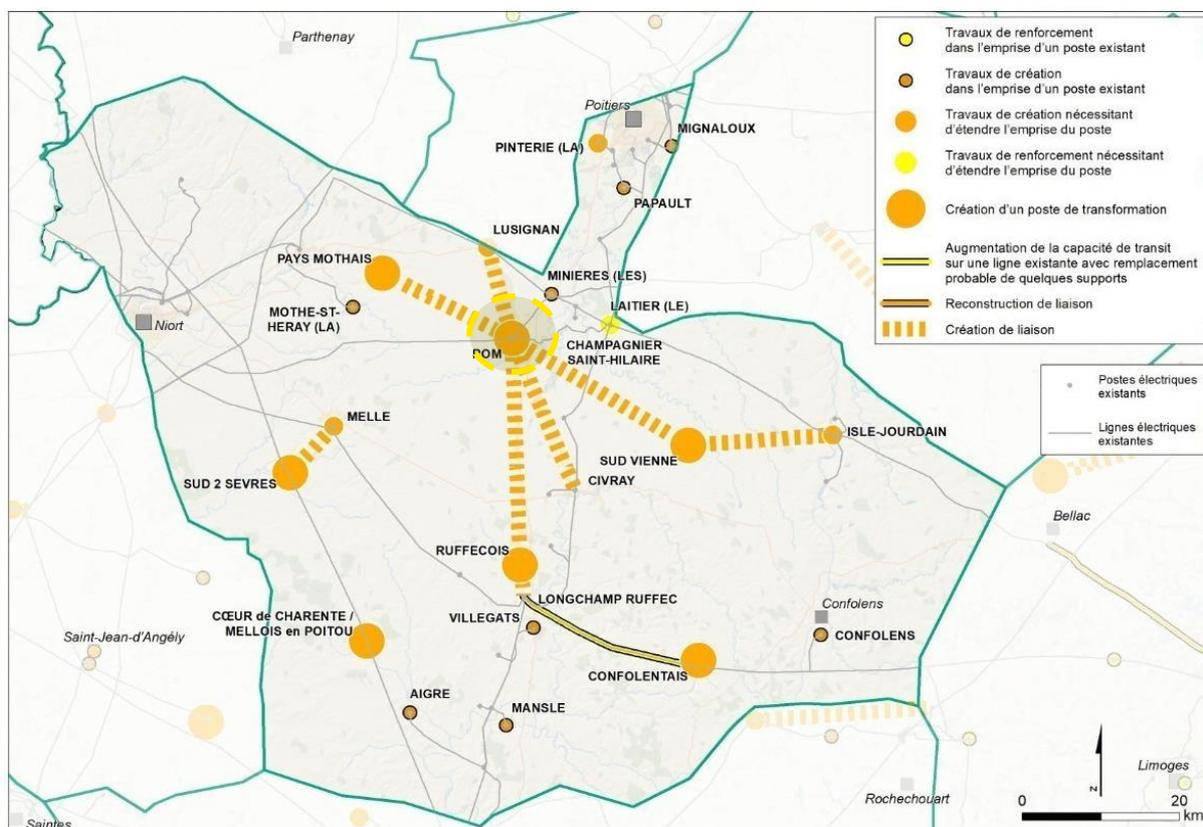


Figure 1 : Situation du poste de ROM au sein du S3REnR Nouvelle-Aquitaine

PRESENTATION DE RTE

RTE, gestionnaire du réseau de transport d'électricité français, assure une **mission de service public** : garantir l'alimentation en électricité à tout moment et avec la même qualité de service sur le territoire national grâce à la mobilisation de ses 9 500 salariés.

RTE gère en temps réel les flux électriques et **l'équilibre entre la production et la consommation**.

RTE **maintient et développe le réseau haute et très haute tension** (de 63 000 à 400 000 volts) qui compte près de 100 000 kilomètres de lignes aériennes, 7 000 kilomètres de lignes souterraines, 2 900 postes électriques en exploitation ou co-exploitation et une cinquantaine de lignes transfrontalières. Le réseau français, qui est le plus étendu d'Europe, est interconnecté avec 33 pays.

En tant qu'opérateur industriel de la transition énergétique **neutre et indépendant**, RTE optimise et transforme son réseau pour raccorder les installations de production d'électricité quels que soient les choix énergétiques futurs.

RTE, par son expertise et ses rapports, éclaire les choix des pouvoirs publics.¹

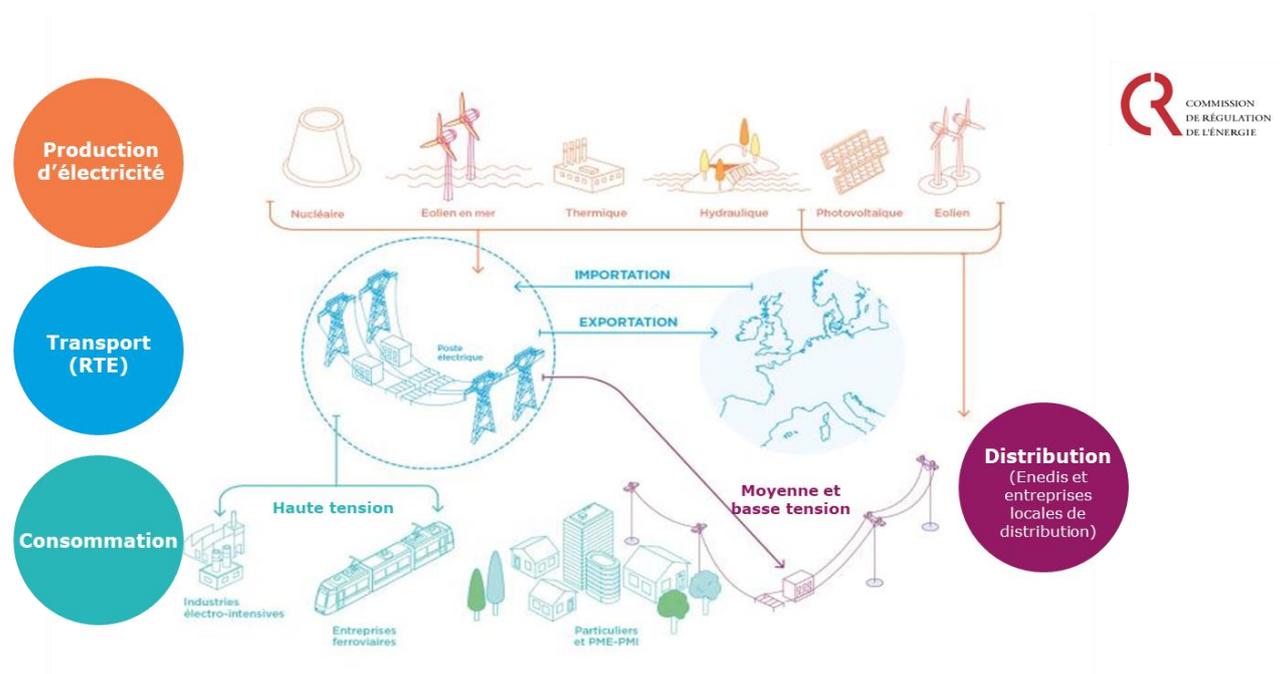


Figure 2 : RTE, acteur central du paysage électrique

¹ Plus d'informations sur www.rte-france.com

LE S3REN Nouvelle-Aquitaine

Le projet ROM s'inscrit dans le cadre du Schéma Régional de Raccordement au Réseau des Energies Renouvelables (S3REN), schéma prospectif à l'échelle régionale pour accompagner la transition énergétique.

La transition énergétique a vocation à s'accélérer, compte tenu des objectifs fixés par la Loi pour la Transition Énergétique et la Croissance Verte : la part des Énergies Renouvelables (EnR) dans le mix de production électrique doit atteindre 40 % en 2030 (article L.100-4 du Code de l'énergie). Ces objectifs, qui s'insèrent dans le cadre de la lutte contre le dérèglement climatique, visent en outre à mettre en œuvre l'Accord de Paris sur le climat du 12 décembre 2015. Pour assurer l'intégration des EnR aux réseaux électriques, tout en préservant la sûreté du système et en maîtrisant les coûts, les **Schémas Régionaux de Raccordement aux Réseaux des Énergies Renouvelables (S3REN)** constituent des outils privilégiés d'aménagement du territoire.

Ces schémas présentent trois enjeux principaux :

- **Visibilité** : les schémas régionaux offrent une visibilité pérenne sur les capacités d'accueil des EnR sur les réseaux de transport et de distribution d'électricité ;
- **Optimisation** : la vision à long terme du développement des EnR optimise les adaptations nécessaires du réseau pour les accueillir ;
- **Mutualisation** : en se substituant aux règles classiques de raccordement, la répartition des coûts permet de ne pas faire porter aux premiers projets EnR, l'ensemble des coûts d'adaptation du réseau.

Pour accompagner ce développement des EnR, la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, dite « Loi Grenelle II » a confié à RTE, en accord avec les gestionnaires de réseaux de distribution, l'élaboration des S3REN.

Le **S3REN de Nouvelle-Aquitaine** identifie les adaptations à apporter au réseau électrique, afin de répondre aux orientations régionales de la transition énergétique. Avec sa mise en œuvre, le réseau électrique pourra accueillir 13,6 GW d'EnR à l'horizon 2030. La quote-part du S3REN Nouvelle-Aquitaine, d'un montant de 77,48 k€/MW, a été approuvée le 10 février 2021 par la Préfète de région.

En amont de cette approbation, le S3REN Nouvelle-Aquitaine a fait l'objet, d'une part, d'une évaluation environnementale sur laquelle l'Autorité Environnementale a rendu un avis en date du 24 juin 2020², et d'autre part, d'une participation du publique au titre de l'article L. 123-19 du code de l'environnement.

² Avis MRAe n° 2020ANA79 consultable à cette adresse : https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2020_9736_s3renr_na_rte_avis_ae_valmls_mrae_signe.pdf

PARTIE 2

Objets de l'enquête

Cette deuxième partie présente les parcelles concernées par l'enquête ainsi que l'estimation sommaire de leur valeur.

LES PARCELLES CONCERNEES

Le périmètre de l'extension du poste est situé sur la commune de ROM (79) et s'étend sur environ 4,8 ha.



Figure 3 : Localisation schématique de l'emplacement retenu pour l'extension du poste de ROM

Il comprend 5 parcelles : (voir Pièce N°2- Plan parcellaire)

- ZK6
- ZK7
- ZK8
- ZK9
- ZK34

Ces 5 parcelles sont privées et leur propriété est renseignée dans la Pièce N°3 -Etat parcellaire.

ACQUISITION DES PARCELLES

Après avis du Domaine sur la valeur vénale, l'acquisition des parcelles de terrain pour l'extension du poste de ROM, d'une superficie de 5,3 hectares est estimée sommairement et globalement à **85 000 euros** (quatre-vingt-cinq mille Euros), toutes indemnités comprises.

L'estimation de la valeur vénale des parcelles par les Domaines (Pièce N°4) est différente du montant énoncé ci-dessus car il porte sur la totalité des parcelles et non sur la surface strictement nécessaire à la réalisation du projet.

PARTIE 3

Les dispositions réglementaires

Cette troisième partie vise à présenter le cadre réglementaire entourant le projet.

L'enquête parcellaire sera effectuée dans les conditions prévues aux articles R.131-1 à R.131-13 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

Il convient de préciser que l'enquête parcellaire sera menée simultanément à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique en vertu de l'article R.131-14 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique :

« Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique ».

Ainsi, puisque RTE est d'ores et déjà en mesure d'identifier les parcelles nécessaires à exproprier pour la réalisation du projet, les deux enquêtes sont menées conjointement. Il s'agit de deux dossiers distincts soumis à enquête publique dans le cadre d'une enquête conjointe.

Le dossier d'enquête parcellaire est composé de la présente notice (Pièce N°1), d'un plan parcellaire (Pièce N°2) et de la liste des propriétaires (Pièce N°3).

Le plan parcellaire est à l'échelle du 1/2500. La partie en rouge sur le plan identifie les parcelles impactées par le projet.

La liste des propriétaires telle qu'exigée par l'article R.131-3 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique prend la forme « d'état parcellaire ». Il permet de répertorier la référence cadastrale, l'identité des propriétaires réels, les surfaces des terrains, celles de l'emprise et la surface restante des parcelles concernées.

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, un dossier de demande d'ouverture d'enquête parcellaire est adressé à la Préfecture des Deux-Sèvres.

Par suite, le préfet prend un arrêté ordonnant l'ouverture d'une enquête parcellaire, précisant les modalités du déroulement de ladite enquête.

L'arrêté d'ouverture d'enquête parcellaire est notifié, par courrier recommandé avec accusé réception, aux propriétaires et ayant-droits concernés par l'opération (cf. article R.131-6 du Code de l'Expropriation).

Un questionnaire est joint à la notification, les propriétaires doivent le renvoyer après avoir complété leur identité précise, leurs coordonnées, leur qualité d'ayant-droit et après avoir précisé la présence de leur(s) éventuel(s) locataire(s).

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance des dossiers et consignera ses observations directement sur les registres d'enquête ouverts à cet effet. Lesdites observations pourront également être adressées par écrit au Commissaire enquêteur (ou à la Commission d'enquête). Elles seront annexées aux registres d'enquêtes.

En outre, le Commissaire enquêteur recevra le public et recueillera ses observations aux lieux, jours et heures fixés par l'arrêté d'ouverture d'enquête. A l'issue de l'enquête parcellaire, le Commissaire enquêteur établira son rapport et émettra son avis motivé. Cet avis sera transmis, avec l'ensemble du dossier et des registres, à Madame La Préfète du département des Deux-Sèvres.



Projet d'extension du poste électrique de ROM pour la création de l'échelon 225 000 volts et la reconstruction de l'échelon 90 000 volts

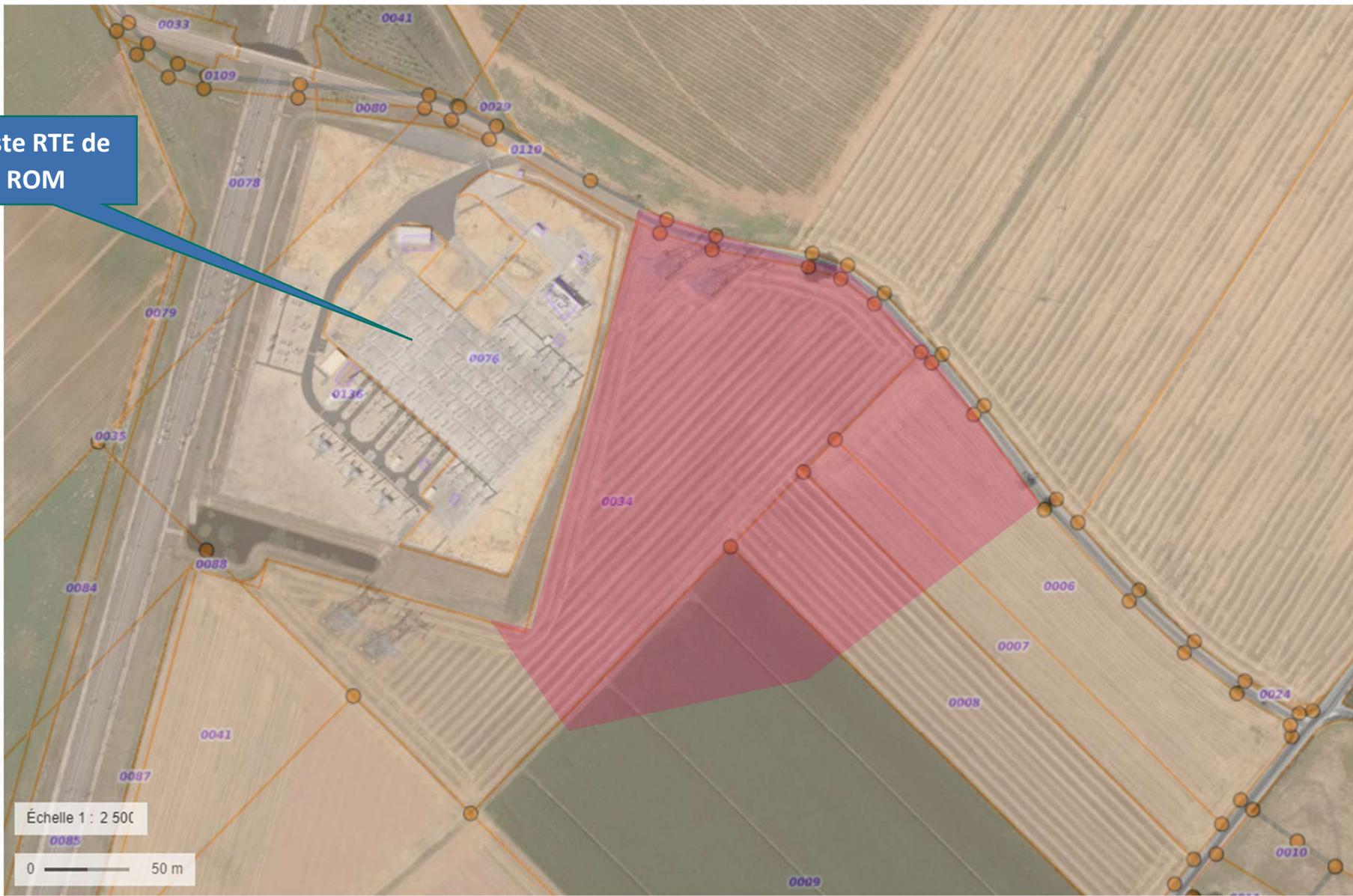
PIECE 2 – PLAN PARCELLAIRE

**REGION NOUVELLE-AQUITAINE
DEPARTEMENT DES DEUX-SEVRES (79)**

COMMUNE DE ROM

Le plan proposé permet de localiser les parcelles concernées par l'extension du poste de ROM (échelle 1/2500^{ème}).

Poste RTE de ROM



Terrains à acquérir

Poste RTE ROM 400 kV/90 kV : parcellaire et zone des travaux projetée



Projet d'extension du poste électrique de ROM pour la création de l'échelon 225 000 volts et la reconstruction de l'échelon 90 000 volts

PIECE 3 – ETAT PARCELLAIRE

RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

Département des Deux-Sèvres

2024

Section	Numéro parcelle	Superficie à acquérir (m2)	Superficie restante (m2)	Nature du terrain	Adresse de la parcelle	Droits sur le bien	Adresses des propriétaires
ZK	8	5 373	14 277	Terrain agricole	LE VINNOLIER, 79120 ROM	USUFRUITIER : MR DEMARBRE GILLES et MME DEARBRE ANNIE NU PROPRIETAIRE : MME DEMARBRE HARMONIE et MR DEMARBRE HERVE	3 LES RENARDIERES, 79120 ROM 6 RUE DE LA GARENNE 79120 ROM
ZK	7	2 472	5 988	Terrain agricole	LE VINNOLIER, 79120 ROM	PROPRIETAIRE : MR FRUCHARD MICHEL et MME FRUCHARD MARINETTE	1 RUE DES PETITS BOIS, 79120 ROM
ZK	9	6 885	66 855	Terrain agricole	LE VINNOLIER, 79120 ROM	PROPRIETAIRE : MR FRUCHARD MICHEL et MME FRUCHARD MARINETTE	1 RUE DES PETITS BOIS, 79120 ROM
ZK	6	6 489	12 537	Terrain agricole	LE VINNOLIER, 79120 ROM	PROPRIETAIRE : MR FRUCHARD DOMINIQUE	2 IMPASSE DES AUBEPINES, 79120 ROM
ZK	34	31 428	12 548	Terrain agricole	LE VINNOLIER, 79120 ROM	PROPRIETAIRE : GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DE LA BILLAUDRIE représenté par MR NICOUILLAUD JACQUES	LA BILLAUDRIE, 79120 ROM

Total : 52 647 m²

Les informations inscrites dans le tableau présenté ci-dessus sont issues des matrices cadastrales transmises par la Direction Générale des Finances Publiques le 4 mars 2024.



**Projet d'extension du poste électrique de
ROM pour la création de l'échelon
225 000 volts et la reconstruction de
l'échelon 90 000 volts**

**PIECE 4 – AVIS DU DOMAINE SUR LA
VALEUR VENALE DU 8 JANVIER 2024**

Direction Générale des Finances Publiques

Le 8 janvier 2024

Direction Départementale des Finances Publiques de la
Vienne

Pôle d'évaluation domaniale

11, Rue Riffault - B.P. 549

86 021 POITIERS Cedex

Courriel : ddfip86.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice départementale des Finances
publiques de la Vienne

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Marianne PENTIER

Courriel : marianne.pentier1@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 49 00 85 76

RTE RESEAU DE TRANSPORT D ELECTRICITE

Réf DS:15305562

Réf OSE : 2023-79230-94434

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Terres agricoles

Adresse du bien :

Lieu dit le Pendu, 79120 Rom

Valeur :

Voir paragraphe 11

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme MARCY Céline

2 - DATES

de consultation :	7 décembre 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 :	8 décembre 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 :	

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

3.3. Projet et prix envisagé : Acquisition par expropriation

Dans le cadre du Schéma Régional de Raccordement des ENR en région Nouvelle-Aquitaine, RTE - Réseau de Transport d'Electricité - doit agrandir par extension le poste électrique actuel de ROM situé dans les Deux-Sèvres. Cette extension nécessite l'acquisition d'une surface d'environ 6 ha, composée de 5 parcelles cadastrales sur tout ou partie de leur surface. Ce projet d'extension de poste a été validé par le Préfet dans le cadre d'une Instance Locale de Concertation portée par la circulaire ministérielle FONTAINE de 2002. Des premières discussions ont été engagées avec les propriétaires des parcelles, et n'ont pas pu aboutir à ce jour. Aussi, RTE engage une déclaration d'utilité publique pour cette extension de poste au titre du code de l'Expropriation. Afin de disposer de toutes les pièces requises, RTE sollicite par la présente la saisie des domaines afin de disposer d'une valeur de référence pour l'acquisition des parcelles concernées.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

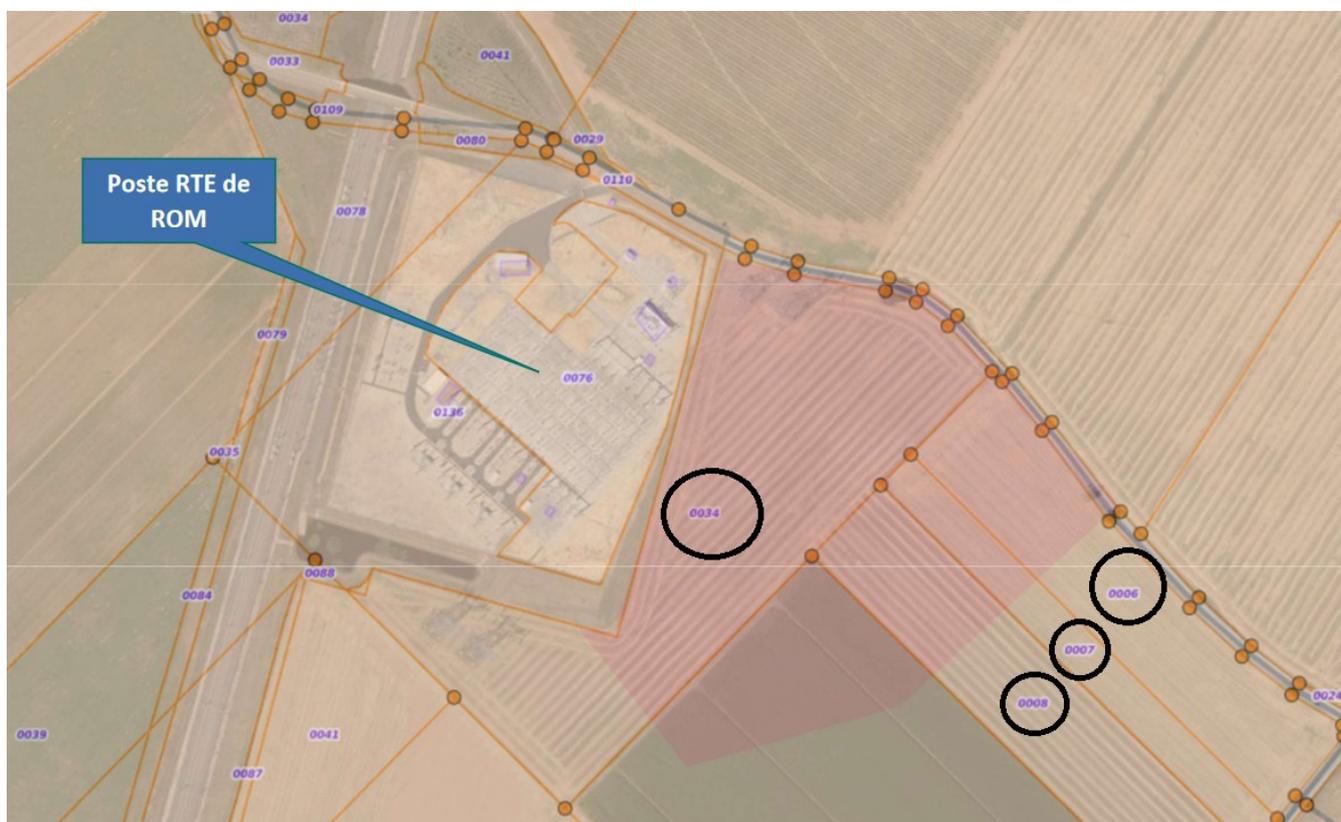
4.1. Situation générale

ROM : commune française située au sud-est des Deux-Sèvres dans le canton de Lezay. À 50 km à l'est de Niort, elle fait partie du "Pays Mellois".

4.2. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie en m ²	Nature réelle
ROM	ZK 6	Lieu dit le Pendu	19 020	Terre agricole
ROM	ZK 7	Lieu dit le Pendu	8 460	Terre agricole
ROM	ZK 8	Lieu dit le Pendu	19 650	Terre agricole
ROM	ZK 9	Lieu dit le Pendu	73 740	Terre agricole
ROM	ZK 0034	Lieu dit le Pendu	43 976	Terre agricole
		Total	164846	



4.4. Descriptif : Il s'agit de 4 parcelles agricoles exploitées aux abords sud du poste électrique existant de ROM. L'extension foncière est située dans la continuité du poste existant.



Photo 1 : Emplacement retenu pour l'extension du poste à l'est du poste existant de ROM. Prise de vue en direction sud-ouest.

Photo 2 : Le même site vu en direction ouest.



Photo 3 : Le poste de ROM vu de la route d'accès en direction ouest.

Photo 4 : Le poste de ROM vu du Chemin des Romains en direction ouest. Distance entre l'extension du poste et le point de vue : 250 m.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

Section	Numéro parcelle	Nature du terrain	Propriétaires	Adresses
ZK	8	Terrain agricole	MR DEMARBRE GILLES et MME DEMARBRE ANNIE	3 LES RENARDIERES, 79120 ROM
ZK	7	Terrain agricole	MR FRUCHARD MICHEL et MME FRUCHARD MARINETTE	LA FORET, 79120 ROM
ZK	9	Terrain agricole	MR FRUCHARD MICHEL et MME FRUCHARD MARINETTE	LA FORET, 79120 ROM
ZK	6	Terrain agricole	MR FRUCHARD DOMINIQUE	2 IMPASSE DES AUBEPINES, 79120 ROM
ZK	34	Terrain agricole	GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DE LA BILLAUDERIE	LA BILLAUDRIE, 79120 ROM

5.2. Conditions d'occupation : Les parcelles sont exploitées. Le nom des exploitants n'a pas été communiqué dans la demande.

6 - URBANISME

Zonage PLU : commune couverte par le RNU

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode par comparaison : 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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

- Recherche de cessions de terres dans un rayon de 5 km autour des parcelles à évaluer

Estimer un bien - Résultat de la recherche

Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche

Adresse Adresse inconnue (x:46.32290699999999; y:0.150424) correspondant à la référence cadastrale : 79 230 / 000 ZK 0006

Périmètre géographique : 5000 m autour

Période de recherche

De 07/2020 à 06/2023

Caractéristiques du bien

Non bâti Terre

Surface du terrain : de 10000 à 70000 m²

Prix de vente au m² : de 0 à 1

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2020	juillet-décembre	0,40	0,40	0,40	0,40
2021	janvier-décembre	0,72	0,85	0,40	0,91
2022	janvier-décembre	0,62	0,60	0,39	1,00
2023	janvier-juin	0,64	0,66	0,60	0,66
Synthèse		0,64	0,61	0,39	1,00

Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
82//AP/274//	86	VALENCE EN POITOU	CHAMP DE LA MARCHANDERIE	12/12/2022	13072	13 072	1
82//AI/38// 82//AI/37//	86	VALENCE EN POITOU	LES TROIS CHIRONS	08/02/2023	30117	19 800	0,66
82/43/A/300// 82/43/A/299//	86	VALENCE EN POITOU	MOISAIS	18/11/2020	16522	6 600	0,4
45//ZO/16// etc	86	VALENCE EN POITOU	LE CHENE VERT	10/06/2022	38265	15 000	0,39
82/188/D/396//	86	VALENCE EN POITOU	LE CORMIER	16/05/2022	11610	6 000	0,52
82/188/D/21// 82/188/D/29//	86	VALENCE EN POITOU	NOYER SAPIN	27/04/2022	12780	7 670	0,6
82/188/H/813//	86	VALENCE EN POITOU	PLAINE DE LA BERTINIERE	07/07/2021	11595	10 500	0,91
82/278/ZC/33//	86	VALENCE EN POITOU	LE CHAMP DES RONCES	09/03/2022	56300	36 595	0,65
82/278/ZI/8//	86	VALENCE EN POITOU	LES CHAMPS CURES	24/05/2023	21300	13 845	0,65
82/278/ZD/27// 82/278/ZD/26//	86	VALENCE EN POITOU	LA CROIX JAULIN	02/12/2021	35350	30 100	0,85
82/278/ZY/8//	86	VALENCE EN POITOU	LE MARCHAIS AUX GROLLES	26/05/2021	30445	27 000	0,89
82/278/ZC/23//	86	VALENCE EN POITOU	LA SABLIERE	21/12/2022	57332	45 000	0,78
230//ZY/20//	79	ROM	BOIS CHABOT	17/10/2022	57690	30 000	0,52
230//ZH/65//	79	ROM	BOIS DE LUCHE	05/07/2022	57990	36 000	0,62
230//ZO/24//	79	ROM	CHAMP RONDEAU	13/02/2023	15270	9 162	0,6
230//ZY/2// 230//ZX/16//	79	ROM	CHAMPS DU COTEAU	29/06/2021	14460	5 784	0,4
230//YP/67//	79	ROM	LA FONTENELLE	10/11/2022	46891	23 550	0,5
230//ZO/22//	79	ROM	LA PLAINE DES VANDES	08/02/2023	39090	25 700	0,66
230//YX/118//	79	ROM	LA VALLEE A PARIS	05/07/2022	22489	13 500	0,6
244//YM/23//	86	SAINT-SAUVANT	LA FRUITIERE	23/02/2021	62851	36 000	0,57

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

On retiendra le tarif médian de 0,61€/m².

9 - Détermination de l'indemnité de emploi

En application des dispositions de l'article R. 13-46 du Code de l'expropriation, l'indemnité de emploi est due en cas de cession postérieure à la déclaration d'utilité publique. Elle est calculée compte tenu des frais de tous ordres normalement exposés pour l'acquisition de biens de même nature moyennant un prix égal au montant de l'indemnité principale. Elle représente le montant des frais et droits (droits

de mutation, frais d'acte et honoraires de négociation) que devrait supporter l'exproprié pour reconstituer en nature son patrimoine.

Elle est calculée forfaitairement en proportion du montant de l'indemnité principale.

Une jurisprudence récente admet que si des parcelles cadastrales différentes ne forment pas une seule unité foncière, l'indemnité de remploi peut être calculée sur la valeur de chacune d'elles. Il en résulte que c'est la valeur de chaque lot qui doit être considérée pour le calcul de l'indemnité de remploi et non le total de l'indemnité principale par propriétaire.

Conformément au barème appliqué avec constance dans la présente juridiction, l'indemnité de réemploi est déterminée selon les modalités suivantes :

- 20% jusqu'à 5000 €;
- 15% pour la tranche de 5001 à 15000 € ;
- 10% au-delà de 15001 €.

10 - INDEMNITÉS D'ÉVICTION

Pour les parcelles exploitées par un locataire il conviendra de calculer l'indemnité d'éviction à partir du barème issu du protocole signé entre la chambre d'agriculture et le Département.

Doctrine :

Dans le cas général, l'indemnité d'éviction est basée sur la **marge brute forfaitaire** déterminée à partir des bénéfices forfaitaires agricoles en prenant en compte la moyenne des deux années les plus favorables sur les trois dernières années.

Par exception au cas général, l'exploitant peut demander l'application de la **marge brute réelle** résultant des éléments comptables de son exploitation s'il considère que le mode d'indemnisation selon la marge brute forfaitaire lui est préjudiciable.

A cette marge brute forfaitaire ou réelle, est appliqué un nombre d'années dépendant du taux de la surface cédée par rapport à la surface totale de l'exploitation Selon le principe d'indemnisation des préjudices liés à la réalisation d'infrastructures, de route ou de constructions immobilières par le Département des Deux Sèvres :

<https://deux-sevres.chambre-agriculture.fr/territoires/amenagement-et-foncier/les-baremes-generaux/>

Attention : Ce tarif est susceptible d'évoluer

11 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à :

VALEURS VENALES DES DIFFERENTES PARCELLES ET INDEMNITES DE REMPLOI

Commune	Propriétaires	Parcelle	Nature	contenance	Valeur/m ²	Emprise	Valeur/parcelle		Ind Remploi	Total	Indemnité d'éviction
ROM	Mr DEMARBRE Gilles et Mme DEMARBRE Annie	ZK 8	terre	19650	6100€/ha	19650	11 986,50	20 % de 0 à 5000 15% de 5001 à 15000 10% de 15 001 à 11986,5	2 047,83	14034,325	A calculer par le consultant. Indemnité attribuée aux exploitants non propriétaires sur la base du dernier barème d'éviction 2020/2021 signé entre la chambre d'agriculture 79 et la CD 79. Ce barème est susceptible d'évoluer.
ROM	Mr FRUCHARD Michel et Mme FRUCHARD Marinette	ZK 7	terre	8460	6100€/ha	8460	5 160,60	20 % de 0 à 5000 15% de 5001 à 5160,6	1 023,94	6184,54	
ROM	Mr FRUCHARD Michel et Mme FRUCHARD Marinette	ZK 9	terre	73740	6100€/ha	73740	44 981,40	20 % de 0 à 5000 15% de 5001 à 15000 10% de 15 001 à 44981,4	5 498,04	50479,44	
ROM	Mr FRUCHARD Dominique	ZK 6	terre	19020	6100€/ha	19020	11 602,20	20 % de 0 à 5000 15% de 5001 à 11602,2	1 990,18	13592,38	
ROM	Groupement Foncier Agricole de la Billauderie	ZK 34	terre	43976	6100€/ha	43976	26 825,36	20 % de 0 à 5000 15% de 5001 à 15000 10% de 15 001 à 26825,36	3 682,44	30507,796	
				164846			100556,06		14242,421	114798,481	

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de **10 %** portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à **110 611,6 €**.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour acquérir à un prix plus élevé.

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.

Pour la Directrice Départementale des Finances Publiques
de la Vienne
et par délégation,



Florence COUTON

L'inspectrice divisionnaire des Finances Publiques