

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES****DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE NORMANDIE**

Pôle Gestion publique

Service du Domaine

Adresse : 21 Quai Jean Moulin

76037 ROUEN CEDEX

BALF : dgfip76.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr**POUR NOUS JOINDRE :**

Évaluateur : Corinne Mottin

Téléphone : 02.32.18.93.91

Courriel : corinne.mottin@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. LIDO : 2017-540V0370

ROUEN le 17 MARS 2017

La directrice régionale des finances publiques
à
METROPOLE ROUEN NORMANDIE

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE
RAPPORT D'ÉVALUATION****DÉSIGNATION DU BIEN :PARCELLES NON BÂTIES****ADRESSE DU BIEN :FERME DE LA PETITE BOUVERIE****VALEUR VÉNALE :****1 - SERVICE CONSULTANT**

*VILLE
affaire suivie par Pascale Simon*

2 – Date de consultation

Date de réception	: 02/03/2017
Date de visite	:sans objet
Date de constitution du dossier « en état »	:02/03/2017

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

La ville souhaite céder du terrain pour la réalisation d'une chaufferie bois.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Emprise à céder : 8 000 € environ

Terrain occupé en partie par une association de tir à l'arc.

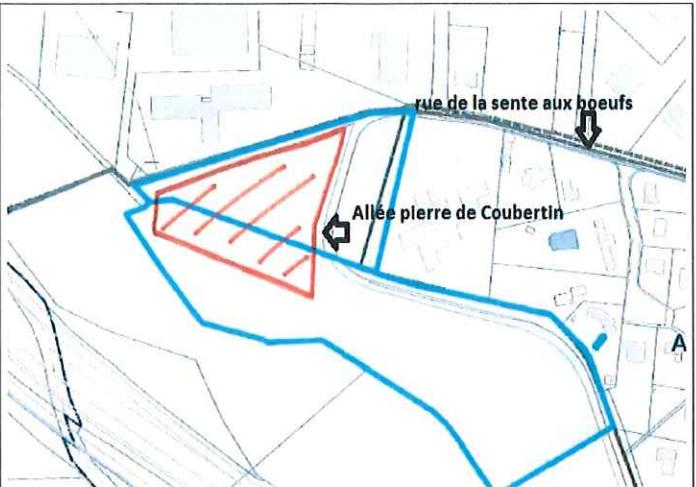
Terrain en nature de jardin.

La partie occupée par le Tir à l'arc est entièrement clos et en partie goudronné (voirie).

Relief : terrain légèrement en premier rideau et très pentu en deuxième partie.

Accès par l'allée Pierre de Coubertin

Situation : en amont de l'A 28 et à proximité de la zone d'activité de la bouverie (sur Bihorel)



Entrée du stand de tir

5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriétaires : la ville de Rouen

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

PLU approuvé le 24/09/2004

Zone Na :

Dans le secteur Na, sont interdites les utilisations du sol autres que :

- les utilisations du sol afférentes aux sports, aux loisirs, à la détente ;
- *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ;
- *les commerces et services de proximité* ;
- *les aménagements légers nécessaires à la gestion de ces espaces, à leur mise en valeur et à l'accueil du public* ;
- les utilisations du sol afférentes au jardinage associatif et aux activités de maraîchage,
- les travaux d'adaptation des voies existantes ne desservant pas des installations de sports, loisirs ou détente ;
- l'*adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes non afférentes aux sports, aux loisirs et à la détente (destination inchangée)*, et la réalisation de *locaux annexes* ;
- la *démolition* des *constructions* existantes

Prescriptions : Cavité

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

sans objet

8 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

Méthode par comparaison

9 - ÉTUDE DE MARCHÉ

Dernière cession en zone naturelle dans le secteur:

2014 : Bois Guillaume , « les rouges terres » 500 000 € pour 11ha 19a 18 ca : soit 4,46 € le m²

10 - ÉLÉMENTS PARTICULIERS À RETENIR POUR L'ESTIMATION

Desserte aisée à partir de l'A28.

Estimations antérieures

sans

11 – VALEUR VENALE

Pour tenir compte des caractéristiques propres au bien à évaluer, la valeur vénale à retenir pour l'emprise de 8 000 m² à céder est fixée à **400 000 €** soit 5 € du m² sol.

12 – DUREE DE VALIDITÉ

La durée de validité de l'avis est fixée à **18 mois**

13 – 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. L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. une nouvelle consultation du domaine 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.

P/ la directrice régionale des finances publiques
et par délégation,

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques
Et par Procuration
Le Responsable de la Division Domaine

Philippe GUERIN

