

## Rapport d'Expertise en Evaluation Immobilière



### Donneur d'ordre :

Donneur d'ordre  
**VEOLIA – SECODE**  
**Centre Stockage et Compostage**  
**Route de Sains**  
**80440 BOVES**

### Adresse du bien :

**Le Cambos**  
**80440 BOVES**

**Date de valeur : 31/03/2023**

## SOMMAIRE

1. PREAMBULE.....	3
2. ANALYSE .....	5
2.1. Situation géographique du projet .....	5
2.2. Désignation cadastrale .....	9
2.3. Description .....	10
2.4. Urbanisme .....	12
3. EVALUATION.....	16
3.1. Analyse de marché .....	16
3.2. Eléments d’appréciation .....	20
3.3. Les troubles et les impacts sur le marché immobilier de Boves .....	20
4. SYNTHÈSE – CONCLUSION .....	23
4.1. Synthèse .....	23
5. ANNEXES.....	25
5.1. Définitions .....	25
5.2. Profil altimétrique .....	26
5.3. Reportage photos.....	27
5.4. Règlement d’Urbanisme de la zone Nx .....	33

## 1. PREAMBULE

### Rappel de la mission

Nous avons été missionnés par la Société VEOLIA - SECODE, représentée par **Monsieur François CAILLAUD**, par commande n°4108573102 en date du 07/03/2023, afin de réaliser une analyse du marché immobilier sur la commune de Boves dans le cadre de la mise en place d'un projet industriel, sis :

### **Le Cambos 80440 BOVES**

Le requérant a pour but de réaliser une étude de marché préalablement au lancement d'un projet à l'issue de cette mission.

### Contexte d'intervention et bases de valeur

Dans le cadre de ses activités au Sud d'Amiens, la société SECODE a pour objectif d'accroître son site d'activités par une nouvelle implantation

Au Nord de son implantation actuelle, la société SECODE a pour objectifs au travers du projet VALOPÔLE de créer un site qui sera :

- Une extension des activités de son site actuel
- Une création de nouvelles activités notamment de tri des déchets.



L'objectif de Véolia, maison mère de la société SECODE est de créer « un hub industriel et un centre d'excellence dans la valorisation matières et énergétique des déchets pour doper l'éco-transition du territoire amiénois ».

Notre mission s'inscrit dans le contexte de la politique immobilière du Donneur d'ordre. Dans ce cadre il nous a été demandé de réaliser une analyse du marché immobilier résidentiel compte tenu des différents projets industriels planifiés sur les territoires des villages de Boves et Sains en Amiénois.

### Date de valeur

La date de valeur considérée est le 31/03/2023.

Si la date de signature du dossier devait être antérieure à la date de valeur susmentionnée, elle s'entendrait sous réserves d'absence de modification notable du marché immobilier, de l'état d'occupation ou de tout autre élément susceptible d'impacter la valeur du bien.

### Conflit d'intérêt

Nous confirmons ne pas avoir de conflit d'intérêt pour cette mission, ni par rapport aux parties concernées, ni par rapport aux biens et droits immobiliers à étudier.

### Confidentialité

Nous nous engageons à respecter et à faire respecter aux éventuels prestataires l'obligation de confidentialité stricte quant aux informations portées à notre connaissance dans le cadre de notre mission.

### Visite – date et nature

- Date de la visite : 22/03/2023
- Nom de l'Expert : Fabien BRARD, expert certifié CEIF (Chambre des Experts Immobiliers de France)
- En présence de : Monsieur François CAILLAUD
- Nature de la visite : Prise de connaissance des espaces
- Observations : aucune

### Communication du document d'expertise - Propriété

Le présent rapport ne peut être reproduit ou communiqué à des tiers que dans son intégralité. Il ne peut faire l'objet d'une quelconque publication ou citation sans l'autorisation des signataires sur la forme et les circonstances dans lesquelles il pourrait paraître.

Le document d'expertise est la propriété du Client qui l'a commandé. Celui-ci ne peut l'utiliser que dans le cadre de la mission confiée à l'expert. En cas de communication du document d'expertise par le Client à un tiers et sous réserve d'une transmission intégrale dudit document – une communication partielle étant exclue- le Client s'engage à ce que la responsabilité du Prestataire ne puisse en aucun cas être recherchée pour quel que motif que ce soit.

### Base documentaire – Documents produits au dossier

Pour notre étude nous avons eu communication des éléments suivants :

- Plans
- Dossier d'étude

*Ce rapport est remis sous les réserves de principe et d'usage, notamment en ce qui concerne les défauts et vices cachés du bâtiment au moment de notre visite. En l'absence de production des diagnostics se rapportant aux risques technologiques (amiante, plomb, état parasitaire), les conséquences en résultant sont considérées comme des vices cachés.*

Le présent document est un ensemble : **il comprend 35 pages numérotées de 2 à 35.**

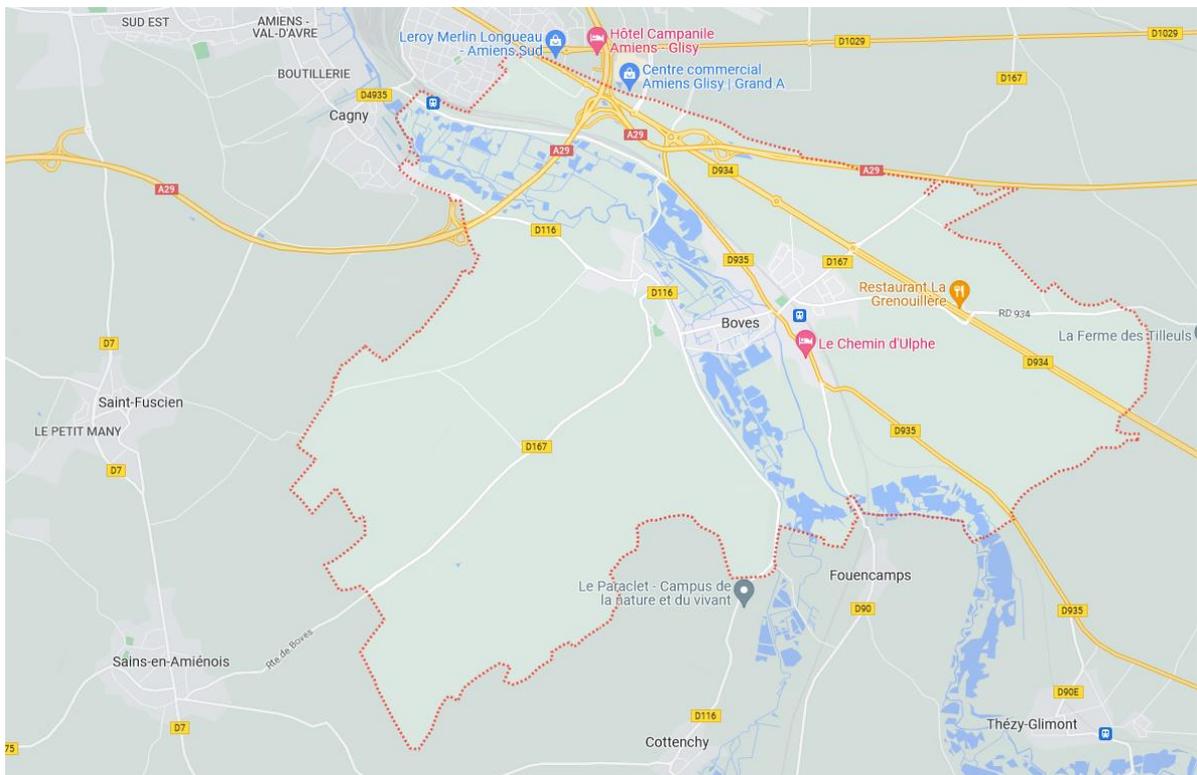
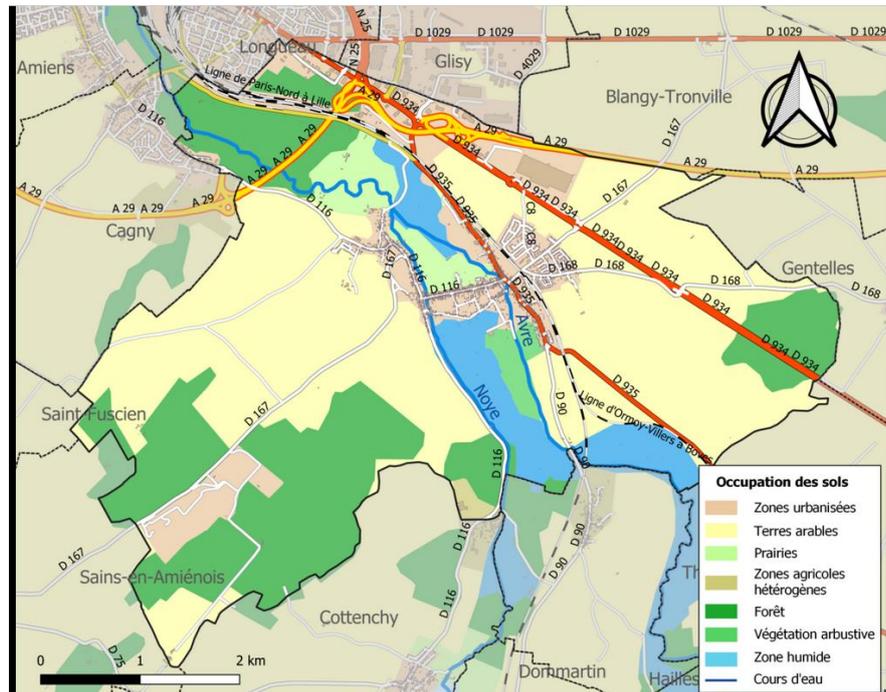
Après visite et consultation des documents communiqués (selon liste annexée), et en conformité avec les normes professionnelles actuellement applicables et citées dans le contrat, nous avons rédigé nos observations et conclusions dans le présent document.

Il est rappelé qu'il est de la responsabilité de notre client de nous remettre l'ensemble des informations pertinentes nécessaires à notre évaluation. A défaut des pièces réclamées, la responsabilité de la société FBR- EXPERTISE ne saurait être engagée.

Les conditions générales d'exécution de notre mission, ainsi que les notions et méthodologies utilisées sont exposées en annexe du présent document d'expertise.



Boves a subi une urbanisation croissante du fait de sa proximité avec Amiens mais la carte d'occupation des sols montre une forte prédominance d'un usage agricole et forestier



## Situation particulière

Le site concerné par ce projet est un terrain agricole constitué de 5 parcelles cadastrales (en rouge sur la carte) d'une superficie de 477 320 m<sup>2</sup> soit **48 hectares**.



## Desserte immédiate aérienne, routière et par les transports en commun

### Situation géographique



**Le site concerné est situé entre les villages de Boves et de Sains en Amiénois. Il est à proximité directe des axes routiers du Sud de la Communauté d'Agglomération d'Amiens.**



#### **Dessertes autoroutières et routières**

- Autoroutes : A16, A29, A1
- Routes nationales : N25, N1
- Routes départementales : D116, D935, D167

#### **Dessertes transports en commun**



**Ferré** : Ligne SNCF gare d'Amiens (30 mn)



**Avion** : A 1h30 de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle

#### **Appréciation de la situation géographique et environnement :**

En résumé, il s'agit d'une situation géographique favorable, en périphérie d'Amiens.

Adéquation destination / environnement : Oui

## 2.2. Désignation cadastrale

D'après les constatations faites lors de la visite du bien et consultation du cadastre.  
 Le terrain d'assiette est cadastré comme suit, sous toutes réserves, le titre de propriété ne nous ayant pas été communiqué.

**Plan cadastral :** Cadastre section P, numéros 9/10/11/12 et 13

Références Cadastreales



Informations littérales relatives à 5 parcelles sur la commune : BOVES (80).

### Références de la parcelle 000 P 10

Référence cadastrale de la parcelle	000 P 10
Contenance cadastrale	74 150 mètres carrés
Adresse	LE CAMBOS 80440 BOVES

### Références de la parcelle 000 P 12

Référence cadastrale de la parcelle	000 P 12
Contenance cadastrale	364 440 mètres carrés
Adresse	LE CAMBOS 80440 BOVES

### Références de la parcelle 000 P 11

Référence cadastrale de la parcelle	000 P 11
Contenance cadastrale	1 310 mètres carrés
Adresse	LE CAMBOS 80440 BOVES

### Références de la parcelle 000 P 9

Référence cadastrale de la parcelle	000 P 9
Contenance cadastrale	20 260 mètres carrés
Adresse	LE CAMBOS 80440 BOVES

### Références de la parcelle 000 P 13

Référence cadastrale de la parcelle	000 P 13
Contenance cadastrale	17 160 mètres carrés
Adresse	LE CAMBOS 80440 BOVES

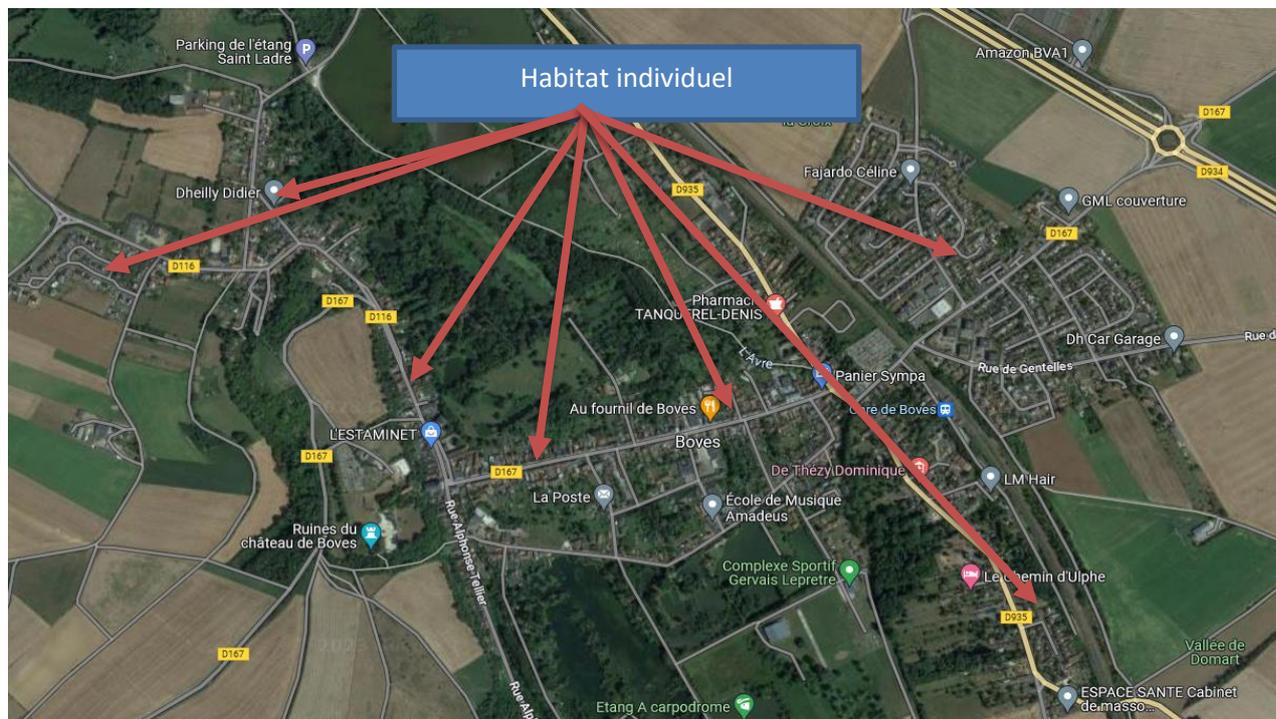
*Extrait de plan cadastral  
 (Échelle non contractuelle)*

### 2.3. Description du projet

Caractéristiques générales	
Désignation	Le site du projet est un terrain agricole cultivé en pente. Le point le plus haut est aussi l'angle Nord du site. Le point le plus bas est matérialisé par le D 167.  L'angle sud du terrain sur la D167 se situe face au site actuel exploité par la société SECODE.
Le Terrain	Le terrain est rectangulaire. Il est en pente.
Environnement	Le site est bordé à l'Est par des terres agricoles. Au-delà de 1.5 km vers le Nord Est, des habitations sont visibles sur le village de Boves.  Au Nord et à l'ouest le terrain est bordé par une forêt.

Le village de Boves dispose de zone d'habitats majoritairement individuels sur les deux cotés de la vallée formées par les rivières L'Avre et La Noye. L'axe reliant les deux cotés au centre du village est lui aussi urbanisé

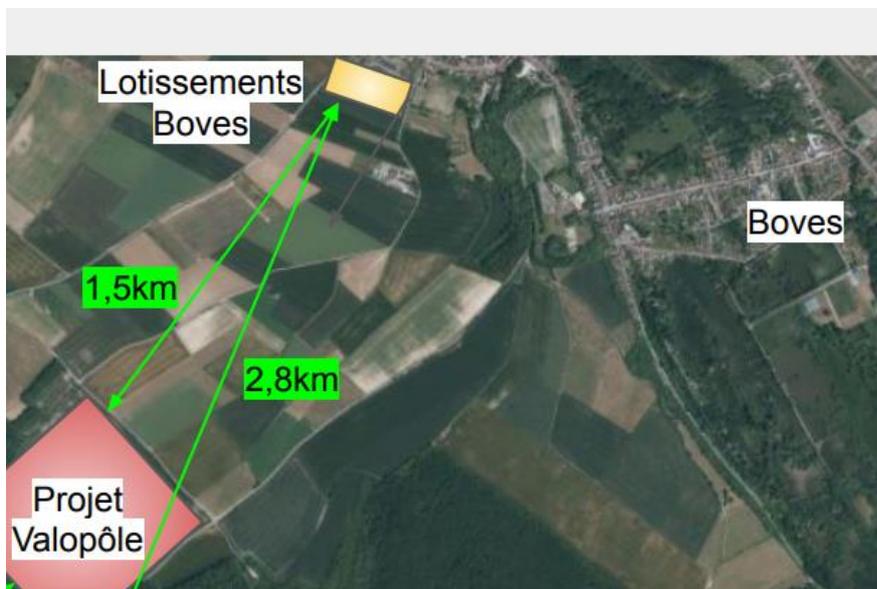
L'axe principal du village est l'axe Est Ouest matérialisé par la rue Victor Hugo.



Les zones d'habitat sont contraintes par la présence de zones humides ainsi que par le relief vallonné.

Les lotissements créés à l'Est de Boves sont à proximité directe de l'Autoroute A 29 (800m), de la D934 (200 m) ainsi que de la zone logistique AMAZON (300m).

Un projet de lotissement est en cours d'élaboration au Nord-Ouest de Boves



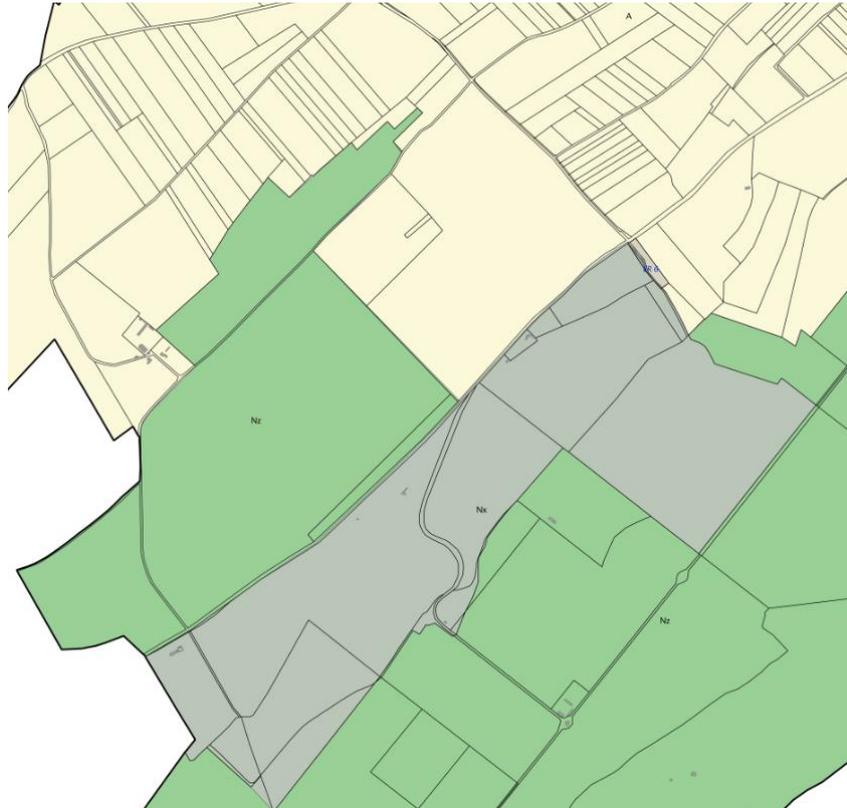
## 2.4. Urbanisme

### Règlementation d'urbanisme applicable (PLU / PLUi)

La commune de Boves dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) dont la dernière révision date de janvier 2020.

Le bien se trouve en zone PLU, **A** dite agricole.

Le site actuel exploité par la société SECODE est en zone Nx.



### LA ZONE A

**Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions générales applicables à toutes les zones (chapitre 3 du présent règlement).**

**La zone A** : La zone A correspond à la zone agricole. Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, pastorales ou forestières. La zone est entièrement dédiée à la pratique de l'agriculture, toute construction en dehors de celle liée à l'activité agricole y est interdite.

**THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES**

**ARTICLES 1 ET 2 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES ET INTERDITES**

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
<i>Habitation</i>	Logement		X	
	Hébergement			X
<i>Commerce et activités de service</i>	Artisanat et commerce de détail			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
<i>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</i>	Industrie			X
	Bureau			X
	Entrepôt			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
<i>Équipements d'intérêt collectif et services publics</i>	Locaux et bureaux accueillant du public		X	
	Établissements d'enseignement, santé et action sociale		X	
	Équipements sportifs		X	
	Locaux techniques et industriels		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Autres équipements recevant du public		X	

Ces renseignements sont communiqués à titre d'information et ne sauraient se substituer à la délivrance d'un certificat d'urbanisme, seul document légal et officiel en la matière.

Pour info, le Plu de la zone Nx a été reproduit en annexe.

## Géorisques :

Selon le diagnostic effectué le 31/03/2023 :

- La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Inondation : oui
- La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Retrait-gonflements des sols argileux ; non
- La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Mouvements de terrain : non
- La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Cavités souterraines : non
- La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Séismes : non
- La commune de votre localisation est soumise à un PPRT Installations industrielles : non
- Le potentiel radon de la commune de votre localisation est : faible
- L'immeuble est situé en zone sismique de niveau 2.

## INONDATION



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Inondation nommé PPRI vallée de la Somme (2012) a été approuvé sur le territoire de votre commune, mais n'affecte pas votre bien.

Date de prescription : 25/04/2001

Date d'approbation : 02/08/2012

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

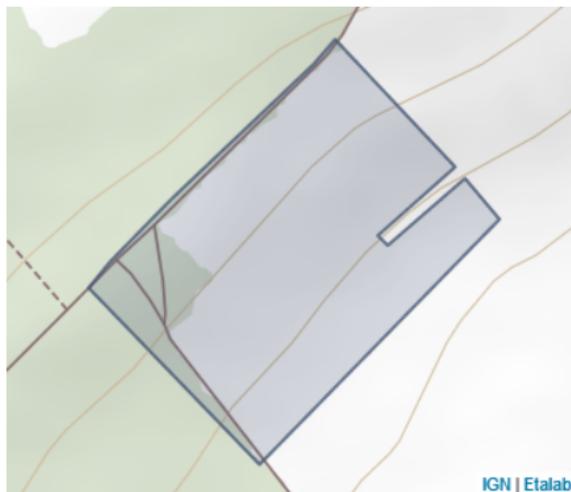
Le PPR couvre les aléas suivants :

Inondation

Par ruissellement et coulée de boue

Par remontées de nappes naturelles

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.



## ARGILE : 1/3



- 1 : Exposition faible
- 2 : Exposition moyenne
- 3 : Exposition fort

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition faible : La survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante, mais ces désordres ne toucheront qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, avec par exemple des arbres proches ou une hétérogénéité du sous-sol). Il est conseillé, notamment pour la construction d'une maison individuelle, de réaliser une étude de sols pour déterminer si des prescriptions constructives spécifiques sont nécessaires. Pour plus de détails :

<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction#e3>



## POLLUTION DES SOLS



Votre parcelle ne figure pas dans l'inventaire :

- des installations classées soumises à enregistrement ou à autorisation
- des secteurs d'information sur les sols

## RISQUES TECHNOLOGIQUES



Il n'y a pas de plan de prévention des risques recensé sur les risques technologiques.

## RISQUES MINIERS



Il n'y a pas de plan de prévention des risques recensé sur les risques miniers.

## BRUIT



La parcelle n'est pas concernée par un plan d'exposition au bruit d'un aéroport.

### 3. EVALUATION

#### 3.1. Analyse de marché

##### Le marché de la Région d'Amiens

Les prix de l'immobilier à Amiens et les communes proches restent très stables ces derniers mois du fait de l'attractivité de la région Amiénoise ainsi que du manque de biens à vendre.

La communauté d'agglomération Amiens Métropole bénéficie de :

- Sa proximité avec la région parisienne
- Sa situation centrale entre Lille et Paris
- Ses axes routiers qui lui permettent d'être desservis aussi bien dans le sens Nord-Sud qu'Est-Ouest

La recherche d'une qualité de vie semble être l'un des principaux critères de choix d'une installation dans la région Amiénoise.

L'attractivité de la Métropole d'Amiens est aussi confirmée par un tissu industriel important et l'installation d'acteurs notamment de la logistique et du commerce électronique.

L'offre de biens immobiliers est actuellement limitée, comme dans d'autres villes de France. Ceci est dû à :

- La demande qui reste forte
- Des vendeurs potentiels qui hésitent à lancer leur projet par peur de ne pas trouver un nouveau bien et de devoir investir dans un cadre de taux d'intérêt plus élevé.

Les valeurs vénales immobilières pour la ville d'Amiens sont stables avec une moyenne pour les maisons à 2 473 € / m<sup>2</sup> (source Capital).

Ce tableau montre la stabilité des prix sur une période longue.



## Le marché du territoire de Boves

Le marché de Boves suit la tendance de la ville d'Amiens tout en étant constitué d'une majorité de maisons individuelles.

Le marché est composé d'habitat ancien ainsi que de nouvelles construction principalement dans les lotissements.

Au nord, un lotissement récent est situé autour de la rue de Libellules. Ce lotissement est le plus proches du projet Valopôle.

A l'Est, un lotissement mixant habitat collectif et habitat individuel est plus ancien, probablement réalisé en plusieurs phase. Il est aussi le lotissement qui est le plus proche de l'A29 et de la zone d'activités logistiques.

Globalement le marché immobilier des maisons d'habitation à Boves a fait l'objet de 297 ventes ces 7 dernières années avec une valeur moyenne de 1984 € / m<sup>2</sup>

### Statistiques pour 297 mutations

	Montant	Surface du bâti	Surface de terrain	Prix surface bâtie
Minimum	25 000 €	30 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	368,42 € / m <sup>2</sup>
Maximum	1 111 507 €	226 m <sup>2</sup>	146 626 m <sup>2</sup>	9 924,17 € / m <sup>2</sup>
Moyenne	192 411,54 €	97,11 m <sup>2</sup>	1 523,88 m <sup>2</sup>	1 984,81 € / m <sup>2</sup>
Médiane	175 650,00 €	89,00 m <sup>2</sup>	480,00 m <sup>2</sup>	1 971,83 € / m <sup>2</sup>

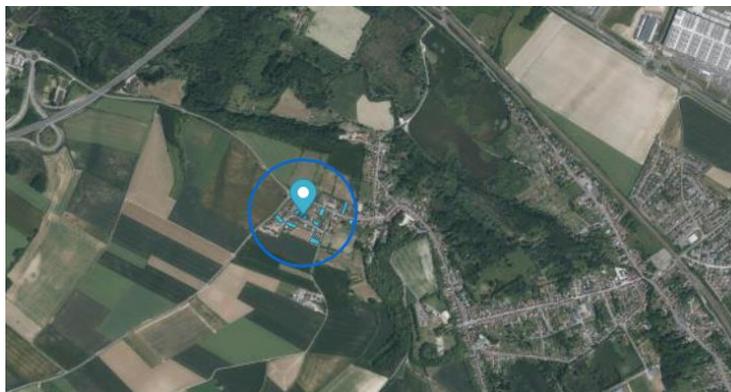
Source DVI

	2019	2020	2021	2022
Valeur des maisons à Boves	2022 €/m <sup>2</sup>	2084 €/m <sup>2</sup>	2151 €/m <sup>2</sup>	2176 €/m <sup>2</sup>
Nombre de ventes	42	41	36	5 (01 à 05/2022)

Source DVI

Les valeurs vénales augmentent de façon régulière tout en restant inférieures aux valeurs de la ville d'Amiens. La tendance est la même que celle constatée pour Amiens.

**Les valeurs du lotissement rues des libellules et des coccinelles :**



Les 11 mutations permettent de calculer une valeur moyenne de 1 972 € / m<sup>2</sup> donc très proche de la valeur moyenne de Boves (1 984 € / m<sup>2</sup>).

Il faut préciser que ces mutations sont au nombre de 11 sur la même période.

Ce lotissement est un des plus récent et se situe à 1 km de l'A29.

**Statistiques pour 11 mutations**

	Montant	Surface du bâti	Surface de terrain	Prix surface bâtie
<b>Minimum</b>	80 000 €	53 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>	1 509,43 € / m <sup>2</sup>
<b>Maximum</b>	333 200 €	173 m <sup>2</sup>	1 100 m <sup>2</sup>	2 313,89 € / m <sup>2</sup>
<b>Moyenne</b>	235 813,64 €	116,82 m <sup>2</sup>	661,55 m <sup>2</sup>	<b>1 972,02 € / m<sup>2</sup></b>
<b>Médiane</b>	235 000,00 €	120,00 m <sup>2</sup>	626,00 m <sup>2</sup>	1 993,01 € / m <sup>2</sup>

**Pour le lotissement Est (bordure D 934)**

La valeur moyenne sur la même période est de 2008 €/m<sup>2</sup> pour 83 transactions



**Statistiques pour 83 mutations**

	Montant	Surface du bâti	Surface de terrain	Prix surface bâtie
Minimum	37 500 €	61 m <sup>2</sup>	151 m <sup>2</sup>	426,14 € / m <sup>2</sup>
Maximum	317 981 €	169 m <sup>2</sup>	6 439 m <sup>2</sup>	3 327,21 € / m <sup>2</sup>
Moyenne	184 092,49 €	92,37 m <sup>2</sup>	861,63 m <sup>2</sup>	2 008,11 € / m <sup>2</sup>
Médiane	180 000,00 €	88,00 m <sup>2</sup>	277,00 m <sup>2</sup>	2 039,22 € / m <sup>2</sup>

	2019	2020	2021	2022
Valeur des maisons à Boves	2080 €/m <sup>2</sup>	2219 €/m <sup>2</sup>	2297 €/m <sup>2</sup>	2131 €/m <sup>2</sup>
Nombre de ventes	7	9	11	1 non significatif (01 à 05/2022)

Nous constatons les tendances suivantes pour le marché immobilier de Boves :

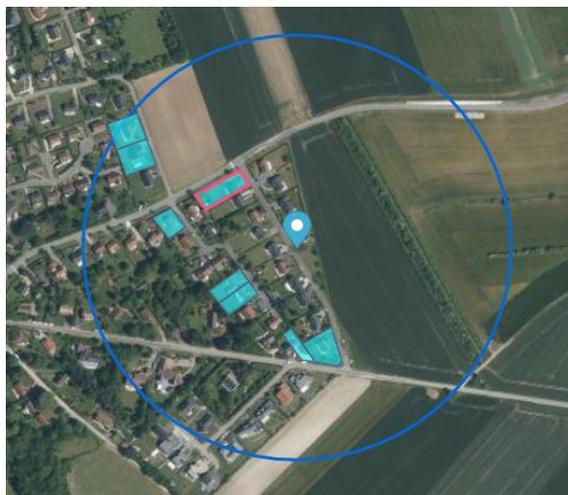
- Les valeurs moyennes sur le village de Boves sont très proches quel que soit le lieu choisi
- Ces valeurs évoluent de façon croissante mais modérée ces quatre dernières années
- La proximité des grands axes de communication et d'installation de zone d'activité nouvelle ne semble pas avoir d'impact à terme sur ces valeurs.

Le marché de Boves est attractif du fait du niveau des valeurs vénale. En effet des villages comme Dury et Saint Fuscien ont un niveau de prix supérieur en moyenne qui se situe entre 2400 et 2500 € / m<sup>2</sup> (source DVI).

Enfin Boves bénéficie de l'implantation d'entreprise, ce qui a permis depuis 5 ans de maîtriser la taxe foncière payée par les ménages.

Pour le village de **Sains en Amiénois**, qui est plus éloigné de l'agglomération Amiénoise, les valeurs vénales sont en moyenne identiques à celle de Boves (2152 € / m<sup>2</sup>, source DVI).

Un étude des ventes pour des maisons se situant au Sud Est du village, c'est-à-dire avec une vue sur le site actuel en exploitation, montre des valeurs nettement au-dessus de la moyenne, soit pour 8 transactions une moyenne de 2541 € / m<sup>2</sup> (rayon de 250 m autour de la rue du laboureur). Ces maisons sont récentes et ne semblent pas être impactées par la vue. Certaines de ces maisons dépassent les 2800 € / m<sup>2</sup> (transaction réalisé en 2021).



#### Statistiques pour 8 mutations

	Montant	Surface du bâti	Surface de terrain	Prix surface bâtie
<b>Minimum</b>	195 000 €	67 m <sup>2</sup>	504 m <sup>2</sup>	1 959,12 € / m <sup>2</sup>
<b>Maximum</b>	540 000 €	200 m <sup>2</sup>	1 230 m <sup>2</sup>	2 910,45 € / m <sup>2</sup>
<b>Moyenne</b>	336 187,50 €	133,75 m <sup>2</sup>	958,25 m <sup>2</sup>	2 541,74 € / m <sup>2</sup>
<b>Médiane</b>	335 600,00 €	134,50 m <sup>2</sup>	1 000,00 m <sup>2</sup>	2 663,28 € / m <sup>2</sup>

### 3.2. Eléments d'appréciation du marché immobilier de Boves

Points forts	Points faibles
Proximité d'Amiens	
Accès routiers nombreux	
Dynamisme économique (création d'emploi)	
Superficie du village	
Mixité des activités (industrielles, logistiques, agricoles...)	
Maitrise du prélèvement de la taxe foncière	

Opportunités	Menaces
Besoins immobiliers croissant avec l'apparition de nouveaux acteurs économiques	

### 3.3. Les troubles et les impacts sur le marché immobilier de Boves

#### Les troubles de voisinage :

La notion de troubles de voisinage comporte 4 typologies de troubles :

- Visuel
- Olfactif
- Sonore
- Sanitaire

L'ensemble de ces troubles peut faire l'objet d'une analyse selon la problématique abordée.

La valeur vénale des biens immobiliers peut être impactée par un ou plusieurs troubles et faire l'objet d'une décote.

Le trouble visuel est celui qui peut être pris en compte pour évaluer l'impact du projet sur les valeurs vénales du village de Boves.

Dans le cadre des projets impactant visuellement tels que, pour exemple, les installations d'éoliennes, les distances de prise en compte de nuisances sont de 500 m environ.

**La distance minimale d'éloignement entre un mat éolien et une habitation est de 500 m quelle que soit la taille de la commune**, est définie à l'article L. 515-44 du Code de l'environnement.

#### Impact sur le marché :

Dans le cadre du projet Valopôle, deux éléments sont à prendre en compte pour apprécier un éventuel trouble qui aurait un impact sur les valeurs vénales à moyen et long terme :

- La distance du projet par rapport aux habitations les plus proches soit 1 500 m au minimum.
- La configuration du terrain qui est vallonné. Au point le plus haut du projet, l'habitat le plus visible de Boves est celui qui se situe sur l'autre versant c'est-à-dire le lotissement Est proche de l'A29.

La distance ainsi que la configuration des lieux ne permettent pas de mettre en évidence un trouble visuel du projet Valopôle.

L'évolution des valeurs vénales depuis 5 ans montre que, malgré les différents projets d'installation d'entreprise dans un périmètre très limité autour de Boves, les valeurs vénales ont continué à progresser.

L'urbanisation croissante avec la création ou l'aménagement de nouveaux axes routiers reste un atout pour les accès au centre-ville ainsi qu'aux villages du territoire. Boves dispose de 3 axes à fort passage avec la D935, mais surtout la D934 (2\*2 voies) et l'A29. Ces trois axes se situent à l'Est et au Nord du village.

### **Impact du réseau routier sur le marché :**

Le réseau routier autour de Boves est particulièrement dense avec 3 axes majeurs au Nord :

- L'A29
- La D934 avec des passages de 17 000 véhicules / jour environ (dont 8 % de poids lourds)
- La D935 avec des passages de 7500 véhicules / jour environ (dont 2 % de poids lourds)

Au Sud-Ouest la D116 comptabilise des passages de 1825 véhicules / jour environ (3% de Poids lourds) en croissance lorsque l'on se dirige vers le Nord c'est-à-dire vers Amiens.

Pour la D167 qui relie Boves à Sains en Amiénois, le nombre de passage jour est de 600 environ pour 8% de poids lourds. Ceci s'explique par l'accès au site actuel. Cette route dispose malgré tout d'un trafic limité.

Source : [Les Trafics Routiers sur le Réseau Départemental de la Somme \(80\)](#)

La valeur vénale d'une habitation peut être impactée par le trafic d'une voie à proximité ou la desservant directement. Une augmentation du trafic particulièrement conséquente (doublement) peut aussi engendrer pour les habitations en bordure de voie une décote de la valeur.

Pour Boves, les habitations proches des grands axes listés ci-dessus ne sont pas systématiquement vendues à des valeurs inférieures à d'autres habitations plus « au calme ». Ou il ressort que cette décoté n'est pas sensible.

D'autres éléments comme la date de construction, la qualité d'aménagement ou le niveau de consommation énergétique sont autant de paramètres qu'il faudrait analyser en parallèle de la situation du bien.

L'augmentation du trafic de véhicules, uniquement entre 8 h et 18 h, pour le nouveau projet n'est pas significative (100 véhicules jours) en l'état pour évaluer, d'une façon globale, une baisse de valeur vénale des biens immobiliers qui seront directement impactés. Et ce d'autant plus qu'il faut pouvoir juger des aménagements réalisés qui permettront de limiter voire d'annihiler les effets négatifs de l'augmentation du trafic.

Une analyse au cas par cas en fonction du tracé définitif et des chiffres réels de trafic pourra être réalisée.

## 4. SYNTHÈSE – CONCLUSION

### 4.1. Synthèse

#### Désignation résumée

**Route de Sains  
80440  
BOVES**

#### Caractéristiques principales du projet

**Dans le cadre de ses activités au Sud d'Amiens, la société SECODE a pour objectif d'accroître son site d'activités par une nouvelle implantation**

**Au Nord de son implantation actuelle, la société SECODE a pour objectifs au travers du projet VALOPÔLE de créer un site qui sera :**

- **Une extension des activités de son site actuel**
- **Une création de nouvelles activités notamment de tri des déchets.**

#### Conclusion

**Dans le cadre de nouveaux projets immobiliers sur la Communes de Boves, dans la continuité des zones habitations actuelles, la création du projet Valopôle ne remet pas en question les valeurs immobilières des habitations.**

**La distance entre le site et les zones d'habitat existantes ou à créer est suffisamment importante pour que l'impact visuel ne soit pas impactant sur les valeurs vénales.**

**Concernant l'impact du trafic routier, l'augmentation du trafic est sensible mais il reste limité compte tenu des comptages actuels.**

**Cette étude a été réalisée sur la base de constats effectués sur le terrain. Nous n'avons pas pris en compte d'éventuels aménagements possibles pour limiter l'effet visuel du projet (haies, merlon paysager...).**

**Fait à Fleury sur Orne le 31/03/2023**

En deux exemplaires **sur 35 pages**, dont un remis au donneur d'ordres et un pour l'Expert qui le conservera dans ses archives. Une copie sous forme de fichier électronique sera adressée au donneur d'ordre par mail.

**Fabien BRARD**



**Il est ici rappelé que le contrat d'expertise fixe à deux ans, à compter de la signature des présentes, les actions visant à rechercher directement ou indirectement la responsabilité civile professionnelle de L'EXPERT**

## 5. ANNEXES

### 5.1. Définitions

#### **VALEUR VÉNALE**

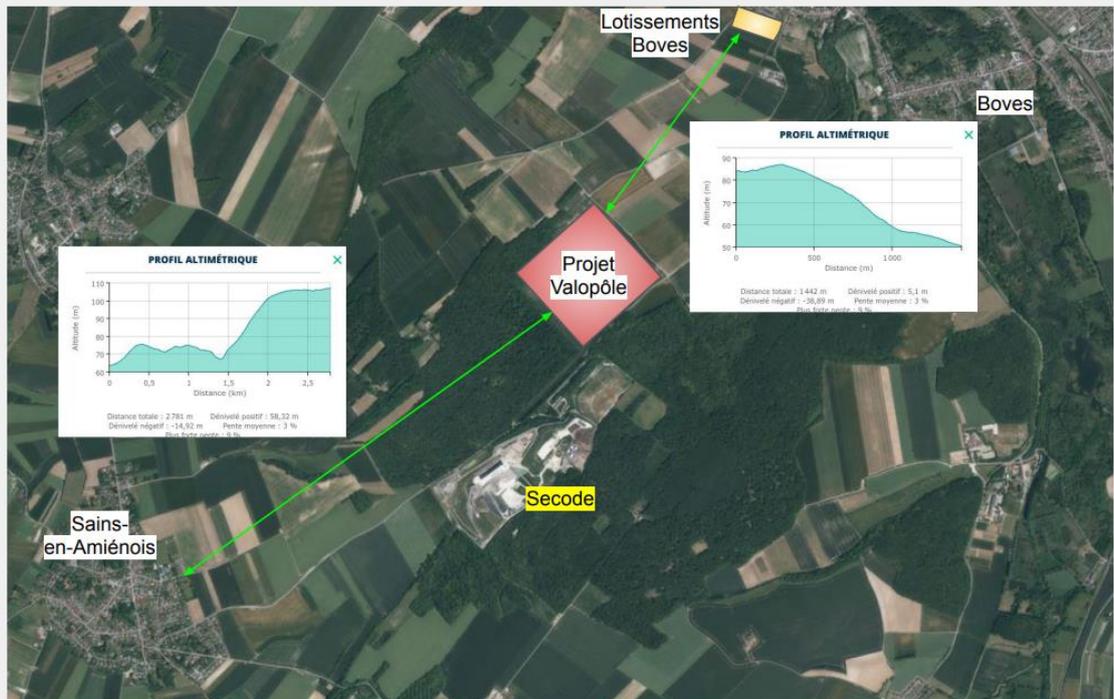
La définition de la valeur vénale est le socle sur lequel toute expertise est construite. Dans un souci de transparence, de cohérence et d'harmonisation internationale, il est essentiel que les experts retiennent une seule et même définition et qu'ils l'appliquent de façon cohérente. La définition ci-dessous est sensiblement identique à celle des International Valuation Standards (IVS), de RICS Valuation-Professional Standards (Red Book) et des Normes européennes d'évaluation immobilière de TEGoVA (EVS) dans leurs dernières versions. La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle des Biens et droits immobiliers seraient échangés à la date de l'évaluation entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate et où les parties ont l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression. (édition 2017 de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière).

#### **VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ**

Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un Bien immobilier dans le cadre d'un bail. Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un Bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de Biens et dans une région donnée. En ce qui concerne l'immobilier d'entreprise, nous nous sommes référés aux éléments fournis par le propriétaire, aucun texte ne réglementant la récupération des charges dans ce domaine pour les baux en cours antérieurs au 5 novembre 2014. Pour les baux postérieurs à cette date, les charges non récupérables. La notion de valeur locative de marché en matière commerciale, implique qu'il n'y a pas, parallèlement à la conclusion du bail, de versement d'une somme en capital soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée). La valeur locative de marché est exprimée hors droit de bail ou hors TVA, et hors charges locatives ou de toute autre nature facturées au preneur. En ce qui concerne l'immobilier d'habitation, les lois et règlements fixent de manière précise les charges incombant respectivement aux locataires et propriétaires.

## 5.2. Profil altimétrique

### Eléments cartographiques - Profils et altimétrie



### 5.3. Reportage photos

#### Vue de la parcelle de la D167 au Sud





**Vue de la parcelle de la à l'Est**





**Vue coté Sud Sains en Amiénois**



**Vues de Boves depuis la parcelle**



**Vue du site actuel depuis la route de Sains**





#### 5.4. Règlement d'Urbanisme de la zone Nx

##### LA ZONE N

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions générales applicables à toutes les zones (chapitre 3 du présent règlement).

**La zone N** : La zone N correspond aux zones naturelles et forestières du territoire. Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière.
- Soit de leur caractère d'espaces naturels.
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.
- Soit de la nécessité de prévenir les risques, notamment d'expansion des crues.

Toute construction y est interdite. Elle reprend les différents périmètres réglementaires (ZNIEFF, site Natura 2000...), afin de préserver au mieux la qualité environnementale et écologique du territoire.

La zone N comprend deux sous-secteurs :

- **Nx** : secteur naturel comprenant l'emprise de la SECODE ainsi que le site de projet.
- **Nz** : secteurs naturels préservés, car couverts par la ZNIEFF de type 1 du « Bois de Boves et du Cambos ».

**THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES**

**ARTICLES 1 ET 2 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES ET INTERDITES**

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
<i>Habitation</i>	Logement		X	
	Hébergement			X
<i>Commerce et activités de service</i>	Artisanat et commerce de détail			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
<i>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</i>	Industrie			X
	Bureau			X
	Entrepôt			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
<i>Équipements d'intérêt collectif et services publics</i>	Locaux et bureaux accueillant du public		X	
	Établissements d'enseignement, santé et action sociale		X	
	Équipements sportifs		X	
	Locaux techniques et industriels		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Autres équipements recevant du public		X	

#### **Activités autorisées sous conditions**

Sont autorisées sous conditions en zone N, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher par exploitation, et à condition qu'elles soient nécessaires aux personnes dont la présence à proximité est obligatoire pour assurer la surveillance de l'exploitation agricole ou forestière, et qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles ou forestiers qui doivent obligatoirement préexister.
- Les annexes sont limitées à 2 annexes par bâtiment principal à la date d'approbation du PLU, avec une emprise maximale de 12m<sup>2</sup>.
- L'extension, la réfection et l'amélioration des constructions existantes à vocation habitat, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante au moment de l'approbation du PLU (somme des extensions réalisées sur l'unité foncière depuis l'approbation du PLU), et sous réserve que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation de la faune et de la flore environnante.
- Les travaux relatifs à des aménagements écologiques en faveur de la faune et de la flore des zones humides ou d'aménagements à finalité pédagogique.
- Les constructions nécessaires à l'entretien et à l'exploitation du domaine ferroviaire, à condition qu'elles ne dépassent pas 7 mètres de hauteur.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

#### **Spécifiquement dans le secteur Nx :**

Dans le secteur Nx, sont autorisées sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité actuelle de la SECODE.

#### **Spécifiquement dans le secteur Nz :**

Dans le secteur Nz, sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à usage forestier contiguës aux constructions existantes.

#### **Autres types d'activités interdites**

Sont également interdites en zone N, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les parcs d'attraction.
- Les aires de jeux ou de loisirs motorisés de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones naturelles.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- La création d'habitations légères de loisirs.
- La création de campings.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- La création d'étangs.
- Les dépôts et stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

#### **Dispositions particulières dans les périmètres concernés par le PPRI :**

Les constructions doivent être conformes aux dispositions du PPRI.