



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 7300-SD
(mars 2016)

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE L'OISE

Pôle Etat et Ressources

Service : France Domaine

Adresse : 2 rue MOLIERE BP 80323 60021 BEAUVAIS

Téléphone : 03/44/06/77/36

Le 08/09/2016

EPFLO

1 RUE DE CAMBRY

BP941

60024 BEAUVAIS CEDEX

POUR NOUS JOINDRE :

Évaluateur François de MOREL

Téléphone : 03/44/92/58/94

Courriel : ddfip60.pgp.domaine@dgifp.finances.gouv.fr

Réf.: 2016-563V0777

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

**DÉSIGNATION DU BIEN : PARCELLES DE TERRES SISES SUR LA COMMUNE DE SACY LE PETIT POUR UNE EMPRISE
D UNE SUPERFICIE TOTALE DE 34 854 M²**

ADRESSE DU BIEN : LIEU DIT LES RAYETTES ET LE VILLAGE

VALEUR VÉNALE : 2 € / m²

1 – SERVICE CONSULTANT : EPFLO

AFFAIRE SUIVIE PAR : Mme Roland

2 – Date de consultation	:12/08/2016
Date de réception	:16/08/2016
Date de visite	:08/09/2016
Date de constitution du dossier « en état »	:16/08/2016

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

Acquisition d'une emprise foncière afin d'y constituer une réserve foncière indispensable à l'aménagement ultérieur de la zone.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : LES PARCELLES CONCERNÉES SONT CADASTRÉES ZD 13P-14P-15P-19P-16P-969P-18P-20P-21P-23P-25-28P. L'EMPRISE TOTALE PRÉVUE SUR CES PARCELLES EST DE 3HA48A54CA.

Description du bien : Huit propriétaires se partagent 13 parcelles. Une partie de celles-ci, placée en zone 2AU, représente une superficie de 39.187m². Elle fait l'objet d'une demande d'évaluation par l'EPFLO pour 34 854m². Cette entité, plate, avec façade sur le chemin rural des Rayettes, est presque en totalité cultivée. Seules la parcelle ZD n°18 est clôturée, en prairie, et les parcelles ZD n°s 23 et 25 sont en nature de friches.

5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : 7 propriétaires différents (voir tableau joint) pour ce qui concerne cette demande

- situation d'occupation : non fournie par le consultant.

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Urbanisme : **Zone 2AU** : Secteur destiné à la création ultérieure de lotissements et d'opérations groupées à vocation d'habitation future, mais qui ne seront réalisables, à long terme, qu'après modification du PLU.

Sur l'extrémité de la parcelle ZD16 se trouve l'emplacement réservé n°1 destiné à l'aménagement d'un accès piétonnier depuis et vers la rue de la République.

Le chemin rural des Rayettes est bitumé mais n'est pas équipé des réseaux.

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative 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.

La valeur vénale des parcelles est estimée à 2 € / m² (voir tableau joint) . Les indemnités d'éviction quand elles sont dues ressortent à 8 009 € / ha . Par ailleurs en cas d'expropriation les indemnités de remploi seraient dues, elles se calculent par propriétaire par tranches cumulatives, soit 20 % jusque 5 000 €, puis 15 % entre 5 000 et 15 000 €, et 10%au-delà de 15 000 €.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

un an

9 – 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'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.

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.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,

L'inspecteur des Finances Publiques

François de MOREL

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'F. de Morel', written over a horizontal line.

Dossier VV2016-563V0777 (EPFLO-SACY-le-PETIT) :

Propriétaires	Parcelles	Superficie (m ²)	Emprise concernée (m ²)	Valeur (€)
VANLANCKER Fabrice	ZD n°13	1 050	917	1 834
	ZD n°14	8 737	4 648	9 296
	ZD n°15	4 520	2 737	5 474
	ZD n°19	6 050	2 546	5 092
VANLANCKER Fabrice & Micheline	ZD n°16	13 520	11 916	23 832
	B n°969	827	265	530
BENOIST Liliane et Lydie	ZD n°18	2 340	2 340	4 680
FREVILLE Pierre et Danièle DEBRABANDERE Nathalie	ZD n°20	1 830	853	1 706
LEVASSEUR Yvonne - DHUICQ Frédéric & André	ZD n°21	6 740	3 120	6 240
LANGELUS Yvette - FOUQUET Maurice & Josette	ZD n°23	2 625	1 446	2 892
	ZD n°25	2 934	1 444	2 888
MALPART Anne-Marie, Clémence et Sébastien	ZD n°28	5 380	2 622	5 244
TOTAL			34 854 m ²	69 708 €

