



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 20/01/2022

Direction départementale des Finances Publiques de l'Oise

Pôle d'évaluation domaniale de Beauvais

2 rue Molière

60021 BEAUVAIS cedex

mél. : ddfip60.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques de l'Oise

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Delphine GOUY

téléphone : 03 44 06 77 37 / 06 70 64 98 42

courriel : delphine.gouy@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS:6115189

Réf OSE : 2021-60404-74594

Société d'Aménagement de l'Oise
pour le compte du Syndicat Intercommunal
du Parc d'Activités Multi-Sites
de la Vallée de la Brèche

AVIS DU DOMAINE

ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE

Commune :	MOGNEVILLE et CAUFFRY
Adresse de l'opération:	ZAC du marais à MOGNEVILLE et son barreau routier
Département :	Oise
Dépense prévisionnelle :	1 102 552 € (hors éviction)

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT

SAO - affaire suivie par : Pascal VANTOMME

2 - DATE

de consultation :	06/10/2021
de réception :	27/10/2021
de visite sommaire du périmètre:	évaluation du bureau (actualisation)
de dossier en état :	27/10/2021

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

La SAO, mandatée par le Syndicat mixte du parc d'activités multi-sites de la Brèche, souhaite poursuivre les acquisitions foncières liées à la réalisation d'une ZAC et de son barreau routier sur le territoire des communes de MOGNEVILLE et de CAUFFRY.

Le projet concerne un ensemble de parcelles qui ont fait l'objet d'évaluations, en 2016, 2018 et 2019. La SAO souhaite ainsi obtenir une actualisation de l'estimation.

Une procédure de mise en compatibilité du PLU de MOGNEVILLE est envisagée afin de rendre l'entité foncière compatible avec le projet de ZAC. L'opération fera l'objet d'une demande de Déclaration d'Utilité Publique.

4 - DESCRIPTION SOMMAIRE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

cf annexe

La plupart de l'emprise de la future ZAC est constituée de terres agricoles et de bois taillis, sans dénivelé apparent, desservies au nord par la rue de la Brèche puis à l'ouest, l'Est et au Sud, par des chemins communaux. Des travaux de voirie sont donc à prévoir.

Actuellement, seule une petite partie de la ZAC est située en zone UE du PLU de MOGNEVILLE, à proximité de la zone industrielle existante. Au regard du plan des réseaux et voies datant de 2012, seule l'électricité circule. Par conséquent, les parcelles de la zone UE seront considérées comme des « terrains à bâtir » non viabilisés.

Du bâti est édifié sur les parcelles cadastrées section ZC 125-123-121 et 119. Toutefois, aucun local n'est répertorié au cadastre. Les locaux seraient exploités par la société ELEC dont M. QUET, propriétaire des parcelles, est gérant. Les parcelles sont en partie bitumées.

Le service ne dispose d'aucun élément concernant la nature de ces constructions, leur surface et leur état.

Selon la photo aérienne l'emprise au sol des constructions est de 220 m² environ, soit une surface de plancher de 175 m² environ (220 x 0,8).

5 – URBANISME – RÉSEAUX

5.1 Urbanisme

5.1.1 MOGNEVILLE :

Les parcelles concernées par le projet sont actuellement situées en zone UE, 1AUE, A et NL du PLU de MOGNEVILLE approuvé le 23/11/2004 (*cf annexe*).

Zone UE : « la zone UE est une zone urbaine qui a vocation à recevoir des activités économiques. Elle est localisée en limite Ouest du territoire communal ».

Zone 1AUe : destinée « à l'extension de la zone d'activités économiques, urbanisable à court-moyen terme. Cette zone d'extension future s'inscrit dans le cadre du développement intercommunal du parc d'activités de la Vallée de la Brèche ».

Zone A : « zone naturelle à protéger en raison de la valeur agricole des sols ».

Zone N : « zone naturelle à protéger en raison de la qualité du site ou des paysages. La zone N comprend deux secteurs différents, notamment le secteur NI qui intègre la zone intercommunale de loisirs ainsi que les terrains situés au lieu-dit "La Pierre Droite" intégrant l'ensemble de loisirs, l'activité équestre et les terrains de sport actuels ».

5.1.1 CAUFFRY :

Les parcelles concernées par le projet sont actuellement situées en zone A du PLU de CAUFFRY dont la dernière procédure a été approuvée le 26/04/2019 (cf annexe).

Toutes les parcelles, exceptée la A 362, sont concernées, totalement ou partiellement, par un emplacement réservé destiné à l'aménagement de la desserte de la ZAC.

5.2 Réseaux :

L'enquête de réseaux communiquée par le consultant montre :

- la présence d'électricité haute tension dans le nord de la ZAC, le long de la voie communale n°9 ;
- La présence d'électricité basse tension en son centre, via le chemin rural n°23 dit «du Saint Sacrement » ;
- aucune adduction d'eau potable n'est signalée ;

aucun système d'évacuation des eaux de pluie n'est présent (obligatoire dans le PLU en zone UE)

6 - DATE DE RÉFÉRENCE

Le droit (article du code de l'expropriation et jurisprudence) :

Dans le cadre de la fixation judiciaire des indemnités, la valeur vénale des biens est évaluée à la date de jugement de première instance (article L 322-2 C.Expro) :

- en tenant compte de leur usage effectif (immeuble à usage d'habitation, professionnel, ou terrain agricole ou à bâtir) à une date de référence qui varie en fonction du type d'opération

et en fonction de leur consistance matérielle (composant, vétusté) et juridique (notamment état locatif arrêté à la date de l'ordonnance d'expropriation (article L 3221 du C .Expro))

Date de référence pour apprécier l'usage effectif du bien :

En application de l'article L322-2 du Code de l'expropriation, les biens sont appréhendés à la date de référence et estimés à la date de la décision de première instance, en fonction :

- soit de la constructibilité légale et effective s'il s'agit d'un terrain à bâtir,
- soit de l'usage effectif du bien s'il ne s'agit pas d'un terrain à bâtir au sens de l'article L322-3.

Il résulte des dispositions combinées des articles L322-2 à L322-6 du Code de l'expropriation et de l'article L213-4 du Code de l'urbanisme que la date de référence est déterminée comme suit :

- **pour les biens qui ne sont ni dans le périmètre d'une ZAD** (les biens à évaluer ne se trouvent a priori pas dans le périmètre de la ZAD de MOGNEVILLE), **ni soumis au droit de préemption un an avant l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique** (non encore intervenue au cas d'espèce).

-**pour les biens non compris dans une telle zone mais soumis au droit de préemption urbain** : la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan d'occupation des sols, ou approuvant, révisant ou modifiant le plan local d'urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien ;

En l'état de la procédure, la date de référence est fixée au 23/11/2004, date d'approbation du PLU de MOGNEVILLE.

Un emplacement réservé est défini sur certaines parcelles depuis l'approbation du PLU en 2004, afin de permettre l'extension du parc intercommunal Chédeville. Ces parcelles concernées par l'ER seront désormais incluses au sein de la future zone 1 Ave.

À ce titre, leur destination est modifiée et n'a plus pour objet l'extension du parc Chédeville. Ainsi, par le biais de la mise en compatibilité du PLU, le périmètre de l'emplacement réservé sera modifié.

Pour les parcelles situées à CAUFFRY, la date de référence est fixée au 26/04/2019, date d'approbation du PLU, et pour les parcelles concernées par l'emplacement réservé, date à laquelle est devenue opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le PLU et délimitant la zone dans laquelle est situé l'emplacement réservé (article L 13-15, II-4° du Code de l'expropriation).

7 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique engagée par le consultant.

Les emprises à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devront être indemnisées à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par les actuels propriétaires. Pour calculer l'indemnité principale, qui correspond à leur valeur vénale, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

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.

8 - ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable, du marché immobilier local ainsi que des décisions jurisprudentielles récentes, la valeur vénale des parcelles objets de la présente évaluation est à :

1/ Terres agricoles situées en zone A et N:

S'agissant des parcelles proches d'une voie de communication (goudronnée), le service propose de retenir la valeur de 0,80 € /m². Les parcelles qui ne bénéficient pas d'une véritable desserte (chemins ruraux uniquement) seront évaluées à 0,75 € / m².

2/ Terrains situés en zone 1AUe :

Compte tenu du caractère enclavé des parcelles, le service propose de retenir la valeur de 3,50 €/m².

3/ Terres agricoles situées en zone Ue

Le service propose de reconduire la valeur de 22 € HT / m² pour les parcelles disposant d'une façade sur route et 16 € HT / m² pour les parcelles non desservies.

4/ Parcelles boisées :

S'agissant des parcelles à évaluer, parcelles enclavées, il est proposé de reconduire la valeur de 0,65 €/m².

5/ Bâtiments édifiés sur les parcelles cadastrées section ZC 119/121/123/125/43 (terrain intégré)

Le service ne dispose d'aucun élément quant à la nature, la surface et l'état des locaux. Par conséquent, il est proposé de retenir la valeur de 400 € / m² pour une emprise au sol de 220 m² (selon la vue aérienne), soit une surface utile évaluée à 175 m² environ (220 m² x 0,8).

Valeur vénale = 400 €/m² = 70 000 €.

Dès lors, la dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit :

Indemnités principales estimées à :	781 487 €
--	------------------

Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens.

Indemnités accessoires (*) et aléas divers estimées à (**) (hors éviction) :	238 681 €
---	------------------

DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À	1 102 552 €
---------------------------------	--------------------

(*) Les indemnités accessoires, calculée forfaitairement au stade de l'évaluation globale et sommaire, comprennent notamment :

– les indemnités de emploi, dues en cas d'acquisition après Déclaration d'Utilité Publique, arbitrées forfaitairement à 82 383 €,

– les indemnités d'éviction, qui pourraient être dues aux exploitants, arbitrées forfaitairement à 0 €, à ce stade de la procédure.

En ce qui concerne les parcelles exploitées, il convient d'allouer des indemnités d'éviction à l'exploitant sur la base du protocole d'accord applicable au jour du paiement. Le montant de cette indemnité, **sous réserve de l'application éventuelle des articles 15 à 22, sur présentation de pièces justificatives**, s'élève actuellement à :

- préjudice d'exploitation	= 7 879€/ha
- arrières fumures et améliorations culturales	= 1 181 €/ha
Total	= 9 060 € /ha

(**) une majoration pour aléas divers a été calculée forfaitairement à 156 297 € (20% des indemnités principales).

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

12 mois.

10 - OBSERVATIONS ¹

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.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,
Le responsable du pôle d'évaluation domaniale

A handwritten signature in purple ink, appearing to be 'SR', with a long horizontal stroke extending to the left.

Stéphane Régula

¹ - 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.