

BEAUVAIS, le 16/12/2019

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**  
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DE L'OISE  
POLE D EVALUATION DOMANIALE  
2 RUE MOLIERE  
60021 BEAUVAIS  
Téléphone : 03.44.06.35.35  
Courriel : ddfig60.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Delphine GOUY  
Téléphone : 06 70 64 98 42  
Courriel : delphine.gouy@dgfip.finances.gouv.fr  
Réf. LIDOPED: 2019-60463V1317  
N° DS : 1082551

M. Jean-François DARDENNE  
Maire de la commune de NOGENT-SUR-OISE  
74, rue du Général de Gaulle  
60180 NOGENT-SUR-OISE

**AVIS DU DOMAINE**

**Estimation Sommaire et Globale**

<b>COMMUNE :</b>	NOGENT-SUR-OISE
<b>ADRESSE DE L'OPÉRATION :</b>	lieu-dit « le clos des granges »
<b>DÉPENSE PRÉVISIONNELLE :</b>	<b>206 876 €</b>

**1 – SERVICE CONSULTANT :** Mairie de NOGENT-SUR-OISE

**AFFAIRE SUIVIE PAR :** Angélique LOPES

**2 – Date de consultation** : 15/11/2019  
**Date de réception du dossier** : 15/11/2019  
**Date de visite sommaire du périmètre** : évaluation du bureau  
**Date de constitution du dossier « en état »** : 15/11/2019  
**Délai négocié au** : -

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

Dans le cadre de la préparation du dossier de demande de la déclaration d'utilité publique du projet d'implantation d'un centre d'incendie et de secours, la commune de NOGENT-SUR-OISE souhaite obtenir l'évaluation de l'ensemble des acquisitions foncières à réaliser.

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

Les parcelles à évaluer sont situées au sud de la commune de NOGENT-SUR-OISE, le long de la D 200 (voie industrielle) qui traverse NOGENT-SUR-OISE du Nord au Sud. Il s'agit de parcelles en nature de jardins ouvriers.

*cf détail tableau annexé au présent rapport*

*Les parcelles cadastrées section BN n° 237 et 558 ne seront pas évaluées dans la mesure où la commune de NOGENT-SUR-OISE en est propriétaire.*

## 5 – URBANISME ET RÉSEAUX

### 5.1 – Urbanisme

Le conseil municipal de la ville de NOGENT-SUR-OISE a approuvé une modification du PLU le 10/10/2019, opposable depuis le 02/12/2019 (information de la mairie). Les parcelles sont désormais classées en zone UF (Nj auparavant).

#### Zone UF :

### Dispositions applicables à la zone UF

La zone UF est destinée à recevoir principalement des aménagements ou des équipements collectifs, publics ou privés, administratifs ou techniques, à destination de loisirs, de tourisme, d'éducation, de santé, socioculturels, sportifs et d'une manière générale les équipements publics légers.

Certains terrains sont situés en tout ou partie dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la vallée de l'Oise, section Brenouille - Boran-sur-Oise ; à ce titre, ils sont soumis à des dispositions particulières définies dans le règlement du PPRI figurant dans les annexes du PLU.

La zone UF est concernée par la présence d'éléments du patrimoine bâti remarquable identifié sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

### 5.2 – Réseaux

Les parcelles ne sont pas viabilisées mais les réseaux se trouvent à proximité puisqu'il s'agit d'une zone pavillonnaire.

### 5.3 – Date de référence

En l'état de la procédure (dossier de DUP en cours d'élaboration), les règles d'urbanisme à retenir pour les besoins de l'évaluation sont celles qui sont applicables à ce jour, c'est-à-dire celles issues du PLU approuvé et opposable aux tiers.

La commune de NOGENT-SUR-OISE a indiqué au service qu'une modification du PLU avait été adoptée en conseil municipal le 11/10/2019 et envoyée en Préfecture le 18/10/2019. Selon la mairie, les formalités de publication auraient été accomplies. Le PLU serait pleinement opposable depuis le 02/12/2019.

Le service retiendra donc, pour les besoins de la présente évaluation, un classement des parcelles en UF. Toutefois, le service attire l'attention du consultant sur le fait que la valeur des parcelles sera déterminée en fonction du zonage applicable à la date de référence, lorsque la procédure de DUP sera validée.

## 6 – 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.

A 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.

## 7 – ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable, du marché immobilier local et notamment des transactions récentes intervenues sur le secteur, il est proposé de retenir la valeur de 18 € / m<sup>2</sup> pour l'ensemble des parcelles à évaluer.

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 :** **151 182 €**

Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens.

**Indemnités accessoires (\*) et aléas divers estimés à (\*\*)** **: 55 694 €**

---

**DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À 206 876 €**

(\*) 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 25 458 € ;

- les indemnités d'éviction, qui pourraient être dues aux exploitants, arbitrées forfaitairement à 0 €,

*Pour les parcelles effectivement exploitées, il conviendra également d'ajouter, à la valeur foncière, une indemnité d'éviction à verser à l'exploitant en place suivant le Protocole agricole conclu entre les représentants des Agriculteurs de l'Oise et le Directeur départemental des Finances publiques de l'Oise qui prévoit pour la région du Noyonnais, Clermontois, Pays de Thelle et Vexin dont dépend la commune de NOGENT-SUR-OISE (région II) un montant de 7 986 €/ha.*

(\*\*) une majoration pour aléas divers a été calculée forfaitairement à 30 236 €

## 8 – DURÉE DE VALIDITÉ

L'évaluation contenue dans le présent avis est **valable un an**.

Elle a été établie en fonction des éléments connus du service et notamment des emprises communiquées par le consultant. Une nouvelle consultation serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an susvisé ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

## 9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES<sup>1</sup>

Cette estimation globale et sommaire ne peut servir de base à des négociations qui ne pourront être menées qu'au vu des seules évaluations détaillées.

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.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,

Delphine GOUY

---

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.