

Département de l'Yonne

Communauté de Communes Serein et Armance

Dossier d'enquête préalable

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
Zone d'activités économiques des Galettes
Commune de Saint-Florentin

ESTIMATION FRANCE DOMAINE

7

Date	Modifications / Observations
septembre 2022	



1, Rue Nicéphore NIEPCE
45700 VILLEMANDEUR
Tel : 02.38.89.87.79
Fax : 02.38.89.11.28
urbanisme@ecmo.fr



Communauté de Communes
Serein et Armance
37 avenue du Général Leclerc
89600 SAINT-FLORENTIN

DOSSIER :
E06813

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 05/08/2022

**Direction régionale des Finances Publiques de
Bourgogne Franche-Comté et du département de
la Côte d'Or**

Pôle d'évaluation domaniale

16 Rue Jean Renaud

21000 DIJON

courriel : drfip21.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Emmanuelle DEHEDIN SAUVANET

téléphone : 06 19 02 00 82

courriel : drfip21.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS: 5054425

Réf OSE : 2022-89345-55453

Le Directeur régional des Finances publiques
de Bourgogne Franche-Comté et du
département de la Côte d'Or

à

CC SEREIN ET ARMANCE
A L'ATTENTION DE M BOURSAULT
37 AV DU GÉNÉRAL LECLERC
89600 SAINT FLORENTIN

ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE

Désignation du bien :	Terrain à bâtir
Adresse du bien :	Rue Jean Moulin – SAINT FLORENTIN
Dépense prévisionnelle :	127 500 €

1 - SERVICE CONSULTANT

CC SEREIN ET ARMANCE

Affaire suivie par : Emmanuel BOURSAULT

2 - DATE

de consultation : 13/07/2022

de réception : 13/07/2022

de visite : néant

de dossier en état : 13/07/2022

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

Estimation dans le cadre de l'ouverture d'une enquête publique (EP) préalable à Déclaration d'utilité publique (DUP) d'une parcelle non construite et non viabilisée présentant une situation centrale dans une zone d'activités économiques. L'objectif est d'acquérir cette parcelle afin de valoriser le foncier disponible constitué par celle-ci, et ainsi proposer les espaces aménagés aux porteurs de projets économiques locaux.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : AY 239 (47 000 m²)

Description du bien :



Parcelle en friche de forme régulière et de relief plan, non viabilisée, située dans la ZAE des Galettes à St Florentin, bordée au nord par la rue Jean Moulin et au sud par l'avenue de Genève.

Il s'agit d'une ancienne friche de stockage extérieur de matériaux, sur une partie de laquelle se trouvait une ancienne carrière, actuellement remblayée par divers matériaux de récupération. Aucune étude de sol n'a été réalisée, il est possible que s'y trouvent des pollutions liées à son ancien usage, notamment en raison du stockage de longue durée de traverses SNCF et de poteaux téléphoniques, dont les traitements sont toxiques.

La partie Ouest de cette zone se situe en zone bleue du PPRI (8502 m²)

Cette parcelle est constructible mais nécessite d'importants travaux de prospection, d'étude et d'aménagement pour pouvoir être qualifiée de terrain à bâtir au même titre que les parcelles voisines.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : SCI ALOISE

Situation d'occupation : biens libres d'occupation.

6 - URBANISME – RÉSEAUX

Biens situés en zone UE, dont une partie (8502 m²) en secteur UEi2 au PLU en vigueur. Il s'agit d'une zone uniquement destinée aux constructions à usage d'activité (industrie, artisanat, commerce,...) où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent de les admettre immédiatement. Les secteurs indicés i2 correspondent à la zone bleue du PPRN en vigueur. La constructibilité y est plus contrainte : au-dessus de la cote de référence, limitation de l'emprise au sol des aires de stockage (5000 m²) et des bâtiments (100 m²). Desserte en VRD au droit de la parcelle.

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

1 an avant la date d'ouverture de l'EP (inconnue à ce jour) ou, à défaut, date du dernier acte rendant opposables les dispositions d'urbanisme. Au cas particulier, il s'agit de l'approbation de la dernière modification du PLU, soit le 26/11/2014.

8 - DÉTERMINATION DE LA DÉPENSE PRÉVISIONNELLE

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

Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

Compte tenu des caractéristiques du bien, de son emplacement, de l'opération, et des données récentes du marché immobilier local, la dépense prévisionnelle est estimée comme suit :

- indemnités principales (correspondant à la valeur vénale des biens exprimée HT et hors droits d'enregistrement) : **115 000 €**

- indemnités accessoires : s'agissant d'une expropriation, le propriétaire peut prétendre à des indemnités de remploi* accordées par le juge de l'expropriation en phase judiciaire.

**A toutes fins utiles, ces indemnités accessoires sont calculées par unité foncière et par propriétaire, comme suit :*

20 % sur la portion inférieure à 5 000 € :	1 000 €
15 % sur la portion comprise entre 5 000 et 15 000 € :	1 500 €
10 % sur le surplus :	10 000 €
Total :	12 500 €

Dépense globale prévisionnelle : 127 500 €

Dès lors, la dépense globale pour l'acquisition de l'emprise foncière de l'opération décrite par le consultant peut être établie au stade présent de la procédure, dans le cadre de l'évaluation sommaire et globale demandée, à **127500 €**, dont **115000 €** d'indemnités principales et **12500 €** d'indemnités de remploi.

NOTA :

En cas de présence d'un agriculteur exploitant des terres, sous réserve de son affiliation à la MSA, une indemnité d'exploitation devra lui être versée selon barème d'indemnisation des exploitants agricoles évincés lors d'acquisitions immobilières réalisées par l'État ou par toutes les collectivités ou organismes soumis au contrôle du Domaine.

Cette indemnité sera alors déduite des indemnités principales dues au propriétaire des terres. Le forfait d'indemnités de remploi dues à celui-ci devrait également être recalculé sur la base de ce nouveau montant des indemnités principales.

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

La validité de la présente ESG est de 12 mois

10 - OBSERVATIONS

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.

Pour le Directeur régional des Finances publiques
et par délégation,



Emmanuelle DEHEDIN SAUVANET, Inspectrice des
Finances publiques, Évaluatrice