

Département de l'Yonne

Commune de Saint-Julien-du-Sault

Dossier d'enquête préalable

## DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Aménagement d'un pôle jeunesse

ESTIMATION DE FRANCE DOMAINE

7

Date	Modifications / Observations
février 2022	



1, Rue Nicéphore NIEPCE  
45700 VILLEMANDEUR  
Tel : 02.38.89.87.79  
Fax : 02.38.89.11.28  
[urbanisme@ecmo.fr](mailto:urbanisme@ecmo.fr)



MAIRIE DE SAINT-JULIEN-DU-SAULT  
Place de la Mairie  
89330 SAINT-JULIEN-DU-SAULT

DOSSIER :  
E06823

Direction régionale des Finances publiques de Bourgogne –  
Franche-comté et du Département de la Côte d'Or

le 10/03/2021

Pôle d'évaluation domaniale

25 rue de la Boudronnée  
21047 DIJON CEDEX

téléphone : 03 80 28 65 88  
mél. : drfip21.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Isabelle GARREL

téléphone : 03 80 28 66 28  
courriel : isabelle.garrel@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS :  
Réf Lido : 2021-89348V0051

MONSIEUR LE MAIRE, MAIRIE DE SAINT  
JULIEN DU SAULT

PLACE DE LA MAIRIE

89 330 SAINT JULIEN DU SAULT

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : parcelle non bâtie

Adresse du bien : route de Villeneuve sur Yonne 89 330 SAINT JULIEN DU SAULT

Valeur vénale hors taxes et hors frais de mutation

indemnités principales : 29 100 euros *sur la totalité de la surface*

Indemnités de remploi : 3 910 euros *% indemnités ppals elle correspond au coût que l'exproprié aura pr acquies à nouveau bien*

### 1 – SERVICE CONSULTANT

Commune de SAINT JULIEN DU SAULT

affaire suivie par : Stéphanie GAUDIER

### 2 – DATE

de consultation : 15/01/2021

de réception : 15/01/2021

de visite : néant

de dossier en état : 22/01/2021

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

Acquisition amiable ou par voie d'expropriation d'une parcelle non bâtie pour réaliser un gymnase, un nouveau centre de loisirs et une extension de parkings de la salle polyvalente et de la salle des fêtes.

*ind. d'exprop. la 10  
soit au sans  
droit ni titre  
et  
L0 agriculture RSA*

#### **4 – DESCRIPTION DU BIEN**

Références cadastrales : parcelle cadastrée section ZC n°539 d'une surface totale de 3ha 16a 31ca.

Description du bien : grande parcelle non bâtie, en nature de terre agricole, desservie par deux voies ( façade sur la route de Villeneuve sur Yonne côté Est et façade sur l'ancien chemin de Saint Julien du Sault à Villeneuve sur Yonne dit chemin de Bouilly côté Ouest). Elle présente une pente prononcée sur la moitié Ouest ( dénivelé de 11 mètres sur une profondeur de 100 mètres).

Elle est située dans la partie Est du finage urbanisé de la commune, attenante à une zone de lotissement et des salles polyvalentes et des fêtes de Saint Julien du Sault.

Surface totale évaluée : 31 631m<sup>2</sup>

#### **5 – SITUATION JURIDIQUE**

Nom du Propriétaire : Indivision VILLEVAUDE-KOBAK-SELLIER

Situation d'occupation : bien estimé libre d'occupation

#### **6 – URBANISME – RÉSEAUX**

Document d'urbanisme : PLUi

Zone : 1AUE

#### **7 – DATE DE RÉFÉRENCE**

#### **8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE**

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 local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

**La valeur vénale des biens est estimée à 29 100 € d'indemnités principales et 3910€ d'indemnités de emploi.**

#### **9 – DURÉE DE VALIDITÉ**

Dix-huit mois.

## **10 – 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.

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, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur régional des Finances publiques de Bourgogne Franche  
Comté et du département de la Côte d'Or,  
et par délégation,



Isabelle GARREL  
Inspecteur des Finances Publiques