



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 23/11/2020

Reçu en préfecture le 23/11/2020

Affiché le

75LO

ID : 060-216004580-20201116-DEL2020_112-DE



FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale des Finances Publiques de l'Oise

Pôle d'évaluation domaniale de Beauvais

2 rue Molière

60021 BEAUVAIS

téléphone : 03 44 06 35 35

mél. : ddip60.pole-evaluation@dgfp.finances.gouv.fr

le 06/11/2020

Le Directeur à

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Delphine GOUY

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

courriel :

Réf. DS : 2615098

Réf Lido : 2020-60463V0873

MONSIEUR JEAN-FRANCOIS DARDENNE
MAIRE DE NOGENT-SUR-OISE
74 RUE DU GENERAL DE GAULLE
60180 NOGENT-SUR-OISE

**AVIS DU DOMAINE
ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE
annulant et remplaçant celui en date du 05/11/2020**

Commune : NOGENT-SUR-OISE
Adresse de l'opération : lieu-dit « le marais Monroy »
Dépense prévisionnelle : 100 791 €

1 – SERVICE CONSULTANT

Commune de NOGENT-SUR-OISE

affaire suivie par : Angélique LOPES

2 – DATE

de consultation : 02/10/2020
de réception : 02/10/2020
de visite sommaire du périmètre : évaluation du bureau
de dossier en état : 02/11/2020
négocié au : 28/10/2020

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 de réhabilitation de la zone humide du marais Monroy, la commune de NOGENT-SUR-OISE souhaite obtenir l'évaluation de l'ensemble des acquisitions foncières à réaliser.

Il s'agit de l'actualisation d'un premier avis rendu le 07/11/2019. Des modifications ont été apportées quant au périmètre à évaluer (ajout d'une parcelle et retrait de certaines dont l'acquisition ou l'intégration au patrimoine communal ont été effectuées).

Par ailleurs, suite à une modification du PLU, le classement de certaines parcelles au PLU a évolué.

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

Le détail du périmètre de l'opération est présenté en annexe.

L'essentiel des parcelles à évaluer correspond à des parcelles en friche, situées en zone humide, à proximité de l'embranchement de la D200 et de la D 1016.

Les parcelles cadastrées section AK 41/42/50/51/67 ne sont pas situées en zone humide et correspondent à des jardins d'agrément, rattachés à une propriété bâtie. La parcelle cadastrée AO n° 298 est en nature de taillis/espaces verts et est rattaché à un bien de type entrepôt. Elle est quant à elle située en zone humide.

Les parcelles cadastrées sur le territoire de MONCHY-SAINT-ELOI devraient être intégrées au territoire de la commune de NOGENT-SUR OISE.

5 – URBANISME – RÉSEAUX

5.1 – Urbanisme :

Le conseil municipal de la ville de NOGENT-SUR-OISE a approuvé une modification du PLU le 10/10/2019, devenue opposable le 02/12/2019. Le classement de certaines parcelles visées par le projet a été modifié (*cf tableur en annexe à la présente*). **Certaines sont désormais classées, pour tout ou partie, en zone UF (AK 41/42/50/51). l'accès est permis par un corridor correspondant à une parcelle propriété de la commune. D'autres parcelles ont été déclassées en zone naturelle, les rendant par suite inconstructibles (AK 395/398 et AO 611).**

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.

Sous-secteur NL :

- un secteur NL, qui correspond au Parc Hébert et au marais Monroy, pour lesquels sont autorisés des aménagement et des installations légères d'intérêt collectif liées à l'accueil du public et à des activités sportives et de loisirs ;

5.2 – Réseaux :

Réseaux présents à proximité pour les parcelles disposant d'une façade sur rue ou liées à du bâti.

Pour information :

Les parcelles initialement situées sur le territoire de MONCHY-SAINT-ELOI et intégrées à celui de NOGENT-SUR-OISE et les délaissés routiers ainsi que l'unique parcelle située à VILLERS-SAINT-PAUL seront évaluées selon un classement en zone naturelle.

6 – DATE DE RÉFÉRENCE

En l'état de la procédure, la date de référence est fixé au 02/12/2019, date d'opposabilité de la dernière modification du PLU de NOGENT-SUR-OISE, en application des dispositions suivantes :

Les dates de références retenues :

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 :

Si le bien est inclus dans le périmètre du droit de préemption (DUP ou DUP renforcé), il

convient de retenir la date de la dernière publication d'un acte approuvant/révisant/modifiant le PLU et délimitant le périmètre (art L 2111-1 et 4, 214-1, 216-1 du code de l'urbanisme). C'est le cas pour les parcelles cadastrées section AK 41/42/50/51 qui se situent, pour tout ou partie, dans le périmètre d'exercice du droit de préemption urbain de la commune de NOGENT-SUR-OISE qui porte sur l'ensemble des zones U et AU et donc par suite sur la zone UF.

De plus, si le bien n'est pas inclus dans le périmètre du droit de préemption mais qu'un emplacement réservé y est défini, la date de référence sera celle de la dernière publication d'un acte rendant public/approuvant/révisant/modifiant le PLU et délimitant le périmètre (art L322-2 C.Expro), soit le 02/12/2019. C'est le cas pour toutes les parcelles situées sur le territoire de la commune de NOGENT-SUR-OISE (emplacement réservé n° 6).

Pour information, s'agissant de la parcelle située à VILLERS SAINT PAUL, la dernière modification de PLU est intervenue le 23/09/2013.

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. A noter que la nature de ces parcelles reste à confirmer, l'évaluateur ne s'étant fondé que sur la vue aérienne.

En fonction de la nature des biens et du zonage applicable, les biens selon classés comme suit :

- terrains situés en zone UF (AK 41 pour un quart de sa contenance soit 240 m² ; AK 42 pour 500 m² ; AK 50 pour 555 m² ; AK 51 pour 450 m² ;
- jardins d'agrément (zone naturelle) rattachés à du bâti (AK 41 pour 720 m² ; AO 67) ;
- terrain non constructible situé à proximité d'une activité économique (AO 298) ;
- pour les autres parcelles situées en zone humide selon le consultant et pour les délaissés routiers : parcelles en nature de bois taillis.

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, les emprises, regroupées par types de biens en fonction de leur zonage au PLU, ont été valorisées comme suit :

Emprises situées en zone UF :

Il est proposé de retenir la valeur de 17 € / m².

Valeur vénale parcelle AK 41 pour la partie classée en zone UF	= 17 € / m² x 240 m²	= 4 080 €
---	---	------------------

Valeur vénale parcelles AK 42 (p)	= 17 € / m ² x 500 m ²	= 8 500 €
Valeur vénale parcelles AK 50 (p) et 51 (p)	= 17 € / m ² x 1 005 m ²	= 17 085 €

Jardins :

La valeur de 6,50 € / m² sera privilégiée

Valeur vénale parcelle AK 41 pour la partie classée en zone N	= 6,50 € / m ² x 720 m ²	= 4 680 €
Valeur vénale parcelle AO n° 67	= 6,50 € / m ² x 232 m ²	= 1 508 €

Le service indique au consultant que les propriétaires de jardins rattachés à du bâti pourraient éventuellement se prévaloir du préjudice relevant de la dépréciation du bien restant à leur appartenir.

Le montant venant indemniser ce préjudice, s'il est direct, matériel et certain, pourra être déterminé à dire d'expert.

Parcelle non bâtie inconstructible située à proximité de bâtiments professionnels (AO 298) :

Le service propose de retenir la valeur de 2,50 € / m², soit :

Valeur vénale parcelle AO 298	= 2,50 € / m ² x 1 646 m ²	= 4 115 €
-------------------------------	--	-----------

Bois-taillis et délaissés routiers :

En référence aux récentes acquisitions, le service propose de retenir la valeur de 1 € / m².

Valeur vénale taillis et délaissés routiers :	= 1,00 € / m ² x 34 224 m ²	= 34 224 €
---	---	------------

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	:	74 192	€
-----------------------------------	---	--------	---

Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens.

Indemnités accessoires (*) et aléas divers estimés à (**)	:	26 599	€
---	---	--------	---

DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À		100 791	€
--------------------------	--	---------	---

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

– les indemnités de remploi, dues en cas d'acquisition après Déclaration d'Utilité Publique, arbitrées forfaitairement à 11 791€,

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

(**) une majoration pour aléas divers a été calculée forfaitairement à 14 838 €.

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

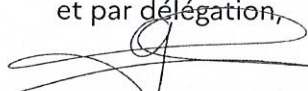
Douze mois

10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES¹

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 départemental/régional des Finances publiques
et par délégation,



Delphine GOUY, Inspectrice des finances publiques

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.

Commune	Cadastre	Conten anc	Emprise visée par le projet	Propriétaire	Nature cadastrale	Nature selon vue aérienne	zonage avt modif PLU 10/10/19	zonage PLU	Evaluation /m²	valeur vénale parcelle	Valeur / propriétaire	Indemnités de remploi
ZONE HUMIDE NOGENT-SUR-OISE												
NOGENT-SUR-OISE	AO 68	1920	1920	Succession Charles ABRY	landes près marais	taillis	N	NI	1 € / m²	1 920,00 €		
NOGENT-SUR-OISE	AO 69	118	118		landes près marais	taillis	N	NI	1 € / m²	118,00 €		
NOGENT-SUR-OISE	AO 71	611	611		landes près marais	taillis enclavé derrière programme immo	UH	NI	1 € / m²	611,00 €		
NOGENT-SUR-OISE	AO 263	580	580	Claude ELIE	landes	taillis	N	NI	1 € / m²	580,00 €	3 229,00 €	645,80 €
NOGENT-SUR-OISE	AO 123	136	136		taillis simples	taillis non inclus ds unité foncière	N	NI	1 € / m²	136,00 €		
NOGENT-SUR-OISE	AO 352	260	260		taillis simples	esp verts taillis	N	NI	1 € / m²	260,00 €		
NOGENT-SUR-OISE	AO 365	1238	1238		taillis simples	taillis	N	NI	1 € / m²	1 238,00 €		433,80 €
NOGENT-SUR-OISE	AO 366	535	535		taillis simples	taillis	N	NI	1 € / m²	535,00 €	2 169,00 €	
NOGENT-SUR-OISE	AO 298	1646	1646	succession Claude ELIE	taillis simples	esp verts rattachés à du bâti (entrepôt)	N	NI	2,50 € / m²	4 115,00 €		972,20 €
NOGENT-SUR-OISE	AO 328	260	260		taillis simples	taillis	N	NI	1 € / m²	260,00 €		
NOGENT-SUR-OISE	AO 362	486	486		taillis simples	taillis	N	NI	1 € / m²	486,00 €	4 861,00 €	
NOGENT-SUR-OISE	AO 109	1061	1061	succession CUCIZ	taillis simples	taillis	N	NI	1 € / m²	1 061,00 €	1 061,00 €	212,20 €
NOGENT-SUR-OISE	AO 253	204	204	consorts Dubost Merienne	taillis simples	taillis	N	NI	1 € / m²	204,00 €	204,00 €	40,80 €
NOGENT-SUR-OISE	AO 261	808	808	consorts FORTIN et succession AUTOGNE	taillis simples	taillis	N	NI	1 € / m²	808,00 €	808,00 €	161,60 €
NOGENT-SUR-OISE	AO 125	233	233	succession Naveau	taillis simples	taillis	N	NI	1 € / m²	233,00 €	233,00 €	46,60 €
NOGENT-SUR-OISE	AO 122	732	732		succession	taillis simples	taillis	N	NI	1 € / m²	732,00 €	
NOGENT-SUR-OISE	AO 112	73	73	TEMPS	taillis simples	taillis	N	NI	1 € / m²	73,00 €	805,00 €	16,00 €
NOGENT-SUR-OISE	AO 305	52	52	Eiat	sol	taillis	N	NI	1 € / m²	52,00 €	52,00 €	
NOGENT-SUR-OISE	AO 91	1520	1520	Gérard EQUILBEL	landes près marais	taillis	N	NI	1 € / m²	1 520,00 €	1 520,00 €	304,00 €
NOGENT-SUR-OISE	AO 301	1489	1489	GRISON	taillis simples	taillis	N	NI	1 € / m²	1 489,00 €	1 489,00 €	29,00 €
NOGENT-SUR-OISE	AO 363	1017	1017	Guy DOURLENS	taillis simples	taillis	N	NI	1 € / m²	1 017,00 €	1 017,00 €	203,00 €
NOGENT-SUR-OISE	AO 258	637	637	succession GRISON et DECLÈNE	taillis simples	taillis	N	NI	1 € / m²	637,00 €	637,00 €	12,00 €
NOGENT-SUR-OISE	AO 110	1896	1896	Succession Henri FILLON	taillis simples	taillis	N	NI	1 € / m²	1 896,00 €	1 896,00 €	374,00 €
NOGENT-SUR-OISE	AO 136	586	586	Luce MARTEL	taillis simples	taillis	N	NI	1 € / m²	586,00 €	586,00 €	111,00 €

Affiché le

ID : 060-216004580-20201116-DEL2020-1

Commune	Cadastre	Conten ance	Emprise visée par le projet	Propriétaire	Nature cadastrale	Nature selon vue aérienne	zonage avt modif PLU 10/10/19	zonage PLU	Evaluation /m²	valeur vénale parcelle	Valeur / propriétaire	Indemnités de remploi
NOGENT-SUR-OISE	AO 364	152	152	Luce MARTEL et succession GILBERT	taillis simples	taillis	N	NI	1 € / m²	152,00 €	152,00 €	30,40 €
NOGENT-SUR-OISE	AO 108	388	388	Philippe LAFEUILLE	taillis simples	taillis	N	NI	1 € / m²	388,00 €	388,00 €	77,60 €
NOGENT-SUR-OISE	AO 254	72	72	Succession Pierre DORCHIES	taillis simples	taillis	N	NI	1 € / m²	72,00 €	72,00 €	14,40 €
NOGENT-SUR-OISE	AO 143	2082	2082	Succession Raymond DEVAUCHELLE	taillis simples	taillis	N	NI	1 € / m²	2 082,00 €	2 082,00 €	416,40 €
NOGENT-SUR-OISE	AO 115	140	140	Succession	taillis simples	taillis	N	NI	1 € / m²	140,00 €	140,00 €	
NOGENT-SUR-OISE	AO 114	187	187	Raymond Vachette	taillis simples	taillis	N	NI	1 € / m²	187,00 €	187,00 €	65,40 €
NOGENT-SUR-OISE	AO 256	480	480	Succession Roger DAUCHIN	taillis simples	taillis	N	NI	1 € / m²	480,00 €	480,00 €	96,00 €
délaissés routiers			2903				N	NI	1 € / m²	2 903,00 €	2 903,00 €	145,15 €
Sous-total										26 971,00 €	26 971,00 €	4 948,35 €
HORS ZONE HUMIDE NOGENT-SUR-OISE												
NOGENT-SUR-OISE	AK 41	960	960			jardin rattaché à du bâti		AK 41 : un quart en UF le reste en NL. emprise concernée en UF	17€/m² pour 240 m² et 6,50€/m² pour 720 m²	8 760,00 €		
NOGENT-SUR-OISE	AK 42 (p)	1386	490	Philippe TURCEY	terrain d'agrément		N	emprise concernée en UF	17€/m²	8 330,00 €	17 090,00 €	2 709,00 €
NOGENT-SUR-OISE	AK 50 (p)	953	551	José MONTERO AMIEDO et Véronique	terrain d'agrément			emprise concernée en UF	17€/m²	9 367,00 €		
NOGENT-SUR-OISE	AK 51 (p)	892	407	NOALLEY	verger	jardin rattaché à du bâti	N	emprise concernée en UF	17€/m²	6 919,00 €	16 286,00 €	2 628,60 €
NOGENT-SUR-OISE	AK 395	26	26	Jacques		taillis non rattaché à du bâti	UH		1 € / m²	26,00 €		
NOGENT-SUR-OISE	AK 398	444	444	BOULLARD	jardins			NL	1 € / m²	444,00 €	470,00 €	94,00 €
NOGENT-SUR-OISE	AO 67	232	232	José AROGUEZ et Jocelyne PETIT	sols	jardin rattaché à du bâti	N	NL	6,50 € / m²	1 508,00 €	1 508,00 €	30
NOGENT-SUR-OISE	AO 496	4	4	Succession Pierrette PICHARD	jardins	taillis	N	pas de zonage visible	1 € / m²	4,00 €	4,00 €	
Sous-total										35 358,00 €	35 358,00 €	5 732,00 €
ZONE HUMIDE MONCHY-SAINT-ELOI (intégrée au territoire de NOGENT-SUR-OISE)												
MONCHY-SAINT-ELOI intégrée à NOGENT	AO 689 (ex AD 94)	572	572	Henri COCU	taillis	taillis non rattaché à du bâti bord de route	N		1 € / m²	572,00 €	572,00 €	111
MONCHY-SAINT-ELOI intégrée à NOGENT	AO 690 (ex AD 95)	647	647	Luce MARTEL	taillis	taillis non rattaché à du bâti bord de route	N		1 € / m²	647,00 €	647,00 €	12

Commune	Cadastre	Conten ance	Emprise visée par le projet	Propriétaire	Nature cadastrale	Nature selon vue aérienne	zonage avt modif PLU 10/10/19	zonage PLU	Evaluation /m²	valeur vénale parcelle	Valeur / propriétaire	Indemnités de remploi
MONCHY-SAINT-ELOI intégré à NOGENT	AO 691 (ex AD 96)	380	380		taillis sous futaies	taillis non rattaché à du bâti bord de route			1 € / m²	380,00 €		
MONCHY-SAINT-ELOI intégré à NOGENT	AO 692 (ex AD 97)	611	611	consorts MERIENNE	taillis	taillis non rattaché à du bâti bord de route	N	N espaces boisés classés	1 € / m²	611,00 €	991,00 €	198,20 €
MONCHY-SAINT-ELOI intégré à NOGENT	AO 693 (ex AD 98)	287	287	Lucie GOSSARD	pâtur	taillis non rattaché à du bâti bord de route	N		1 € / m²	287,00 €	287,00 €	57,40 €
MONCHY-SAINT-ELOI intégré à NOGENT	AO 694 (ex AD 99)	218	218	Succession Gilbert DUVAL	taillis	taillis non rattaché à du bâti bord de route	N		1 € / m²	218,00 €	218,00 €	43,60 €
MONCHY-SAINT-ELOI intégré à NOGENT	AO 695 (ex AD 100)	236	236	Madeleine LERMINIER	taillis	taillis non rattaché à du bâti bord de route	N		1 € / m²	236,00 €	236,00 €	47,20 €
délaissés routiers			8626				N		1 € / m²	8 626,00 €	8 626,00 €	431,30 €
Sous total										11 577,00 €	11 577,00 €	1 021,50 €
VILLERS-SAINT-PAUL												
VILLERS-SAINT-PAUL	AN 28	286	286	Succession POUVILLON	taillis			information indisponible évaluation sur la base d'un classement en zone naturelle	1 € / m²	286,00 €	286,00 €	57,20 €
Sous total										286,00 €		57,20 €
TOTAL										74 192,00 €		11 761,05 €
									Aléa 20 %	14 838,40 €		
									remploi et aléa div	26 599,45 €		100 791,45 €