Envoyé en préfecture le 08/07/2022
Reçu en préfecture le 08/07/2022
Affiché le
ID : 041-214101362-20220628-DEL_2022_65-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale des Finances publiques de l'Eure et Loir
Pôle Gestion Publique et Partenaires Institutionnels
Pôle d'évaluation domaniale
1 place de la République
28019 CHARTRES Cedex

Téléphone : 02.37.18.70.98
Mél. : ddfip28.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Olivier ANSQUER
Téléphone : 02 37 20 72 75 / 06 15 68 67 04
Courriel : ddfip28.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 7296145
Réf OSE : 2022-41136-00779

Le 6 janvier 2022,

Le Directeur à

COMMUNE DE MER.

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :	Jardin de 406 m² de bourg en zone N cadastré AN n°46.
Adresse du bien :	La Planche Croix 41500 MER.
Valeur vénale :	1.400 €. et indemnité de remploi pour emplacement réservé : 280 €.

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

1 - SERVICE CONSULTANT

- COMMUNE DE MER.
- Affaire suivie par : Léa GONCALVES.

2 - DATES

- de consultation :	05/01/2022
- de réception :	05/01/2022
- de visite :	
- de délai négocié :	
- de demande de renseignements :	
- de dossier en état :	05/01/2022

Envoyé en préfecture le 08/07/2022
Reçu en préfecture le 08/07/2022
Affiché le
ID : 041-214101362-20220628-DEL_2022_65-DE

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

Acquisition amiable : Une administrée souhaite vendre son terrain à usage de jardin. La mairie souhaite l'acquérir afin de s'en servir comme jardin familial.
Il s'agit d'une parcelle actuellement à usage de jardin, et qui sera après vente également à usage de jardin.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales :

Parcelle	Lieu-dit	Nature et Classe	Contenance
AN n° 46	La Planche Croix	Jardin classe J 03	406 m²

Description :
Il s'agit d'un terrain de forme rectangulaire et régulière, en nature de jardin potager, dans la zone naturelle composée de jardins et d'espaces naturels dans le centre de la ville de Mer, derrière l'angle des rues Barreau et de la Planche Croix, entre les 2 branches du ruisseau La Tronne, et sur le côté du Centre technique municipal.
Accès par un chemin rural à partir de la rue de la Planche Croix avec parking de stationnement, et par un autre petit chemin rural à partir de la rue Barreau.
Le jardin borde sur son côté Ouest la branche occidentale de La Tronne.

5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : Mme BRIERE Jeannine.
Occupation du bien : Libre.

6 - URBANISME - RÉSEAUX

Le bien est situé en zone N du PLU en vigueur.
Il est également en emplacement réservé.

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR

L'estimation de la valeur vénale est effectuée par la méthode par comparaison.

S'agissant d'une acquisition amiable pour une valeur vénale de moins de 180.000 € par une commune de plus de 2.000 habitants, le service des Domaines n'a pas à être consulté, l'avis d'évaluation n'étant pas obligatoire.
Il s'agit donc d'un avis officieux.

1) Valeur vénale : La valeur vénale du bien est estimée à 1.400 €.

2) Indemnité de remploi pour emplacement réservé :

La parcelle est entièrement incluse dans une zone d'emplacement réservé. Une indemnité de remploi doit donc être calculée de la manière suivante :

Tranche :		Indemnité de remploi :
20 % jusqu'à 5.000 €	1.400 € x 20 % :	280 €
15 % de 5.000 à 15.000 €	0 € x 15 % :	

Envoyé en préfecture le 08/07/2022
Reçu en préfecture le 08/07/2022
Affiché le
ID : 041-214101362-20220628-DEL_2022_65-DE

10 % pour le surplus	0 € x 10 % :	
Total :	1.400 €	280 €

Soit une indemnité de remploi pour emplacement réservé de **280 €.**

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

18 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 de 18 mois, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.
Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur Départemental des Finances publiques
et par délégation,

Olivier ANSQUER,
Inspecteur des Finances Publiques.