

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DES YVELINES
Pôle Évaluation Domaniale
Adresse : 16 avenue de Saint Cloud 78018 Versailles cedex

Le 12/03/2019

Le Directeur Départemental des Finances Publiques

POUR NOUS JOINDRE :

à

Affaire suivie par : Mme Catherine Rivolet
Téléphone : 01 30 84 58 47
Courriel : ddfp78.pole-evaluation@dgfp.finances.gouv.fr
Réf. : 2018-545V1233

Monsieur le Maire
Direction de l'urbanisme
Square de l'Hôtel de Ville
78210 SAINT-CYR-L'ÉCOLE

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : TERRAIN NU DE 7 952 m²

ADRESSE DU BIEN : RUE DU DOCTEUR VAILLANT, ST CYR L'ÉCOLE (78210)

VALEUR VÉNALE : 440 000 € HT ASSORTIE D'UNE MARGE D'APPRÉCIATION DE L'ORDRE DE 10 %

1 – SERVICE CONSULTANT : MAIRIE DE SAINT-CYR-L'ÉCOLE

AFFAIRE SUIVIE PAR : VALÉRIE COGNATA

2 – Date de consultation	: 12 décembre 2018
Date de réception	: 12 décembre 2018
Date de visite	: 14 février 2018
Date de constitution du dossier « en état »	: 08 mars 2019

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU PÔLE ÉVALUATION DOMANIALE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

La mairie souhaite connaître l'avis du Pôle Évaluation Domaniale concernant un projet de cession d'un terrain nu destiné à la réalisation d'une opération d'aménagement à vocation économique sur le secteur Portes de Saint-Cyr (environ 11 790 m² de zone d'activités, tertiaire et artisanat).

Ce projet s'étend sur plusieurs autres parcelles appartenant à des particuliers (personnes privées ou morales) et sera découpé en 3 lots.

La parcelle communale sera concernée par 2 lots. Actuellement seule la surface projetée du 1^{er} lot sur cette parcelle est connue et serait de 3 712 m², comprenant des parkings, des modules et une partie du tracé d'une piste cyclable.

Une bande de 15 m de large le long de la parcelle et en fond doit représenter un espace tampon d'intégration paysagère (OAP).

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : AI 91 d'une contenance totale de 7 952 m²

Description des biens : Parcelle en lanière, non bâtie et non viabilisé à usage de jardins familiaux. Elle s'étend entre la route départementale 7 et l'aérodrome.

5 – SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire : Commune de Saint-Cyr-l'École
- Situation d'occupation : Libre

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone du PLU : Approuvé le 04/10/2017 : Uif (zone à vocation principale d'activités, secteur des Portes de Saint Cyr). Cette zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) et le Plan d'Exposition au bruit de l'aérodrome.

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

1 an

9 – 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.

L'avis précédent, en date du 26 février 2018, était basé uniquement sur la méthode par comparaison de vente de terrains à proximité, le projet n'étant pas abouti. Il ne tenait pas compte de la part importante réservée à l'intégration paysagère et donc non constructible.

Cet avis tient compte du projet présenté pour le lot A et de la réalisation qui sera faite sur la parcelle communale.

Pour la partie concernée par le lot C, en l'absence de visibilité, elle sera considérée en terme de constructibilité à l'identique du lot A.

Il est à noter que la piste cyclable devra rester un espace public dont les modalités de prise en charge financières et de réalisation ne sont pas déterminées actuellement.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Pôle 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.

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,

L'inspectrice des Finances Publiques



Catherine RIVOLET