



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 7300-SD
(mars 2016)

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DES PAYS DE LA LOIRE ET
DU DÉPARTEMENT DE LA LOIRE-ATLANTIQUE
PÔLE GESTION PUBLIQUE
DIVISION MISSIONS DOMANIALES
4, avenue Lotz-Cossé
BP 70327
44203 NANTES CEDEX 2
Tél : 02 51 25 37 50
Courriel : drfip44.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

Le 08/09/2016

*Madame La Directrice Régionale des Finances
publiques*

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Brigitte LE BOT
Téléphone : 02.51.25.37.52
Courriel : brigitte.lebot@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. : 2016-120V1711

à

*Mr le Maire de la commune du Pellerin
Rue du docteur Sourdille
44640 Le Pellerin*

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : terrains

ADRESSE DU BIEN : lieu-dit « Le Margat », « La Rouine » et « Le Moulin Auder »

VALEUR VÉNALE : 93 572 € hors taxes et hors frais

1 – SERVICE CONSULTANT :

Service urbanisme et aménagement de l'espace public

AFFAIRE SUIVIE PAR :

Fabienne LAMY MALINVERNO

2 – DATE DE CONSULTATION

: 22/08/2016

DATE DE RÉCEPTION

: 22/08/2016

DATE DE VISITE

: 25/08/2016

DATE DE CONSTITUTION DU DOSSIER « EN ÉTAT »

: 25/08/2016

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

Acquisition de terrain en vue de la création des équipements du pôle sportif

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : AK 80, 81 et 141

Description du bien : Divers terrains en nature de prés et taillis situés non loin de l'espace sportif René Cassin, de la Gendarmerie, en entrée sud de la commune entre la rue de la Jouardais et le boulevard Jean Monnet.



MINISTÈRE DES FINANCES
ET DES COMPTES PUBLICS

5 – SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire :
AK 80 : Consorts CHAUVELON / GUINEL
AK 81 : Consorts GUILLET
AK 141 : Mme Odile MOREAU
- Situation d'occupation : Libre.

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Les parcelles AK 80 de 7 536 m² et AK 81 de 16 848 m² sont situées en zone Nx et la parcelle AK 141 de 8 153 m² est située en zone 2AU au plan local d'urbanisme de la commune du Pellerin approuvé le 15 juin 2009, modifié le 29 avril 2016 et rendu exécutoire le 31 mai 2016

Aux termes du règlement, « La zone 2AU correspond aux espaces naturels destinés à recevoir une urbanisation dans le cadre d'un projet d'ensemble qui n'est pas encore défini. La zone est inconstructible, et son ouverture à l'urbanisation suppose préalablement la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLU.

La zone NX correspond à des espaces naturels dans lesquels la pérennité de l'activité agricole n'est pas garantie à long terme. »

7 – 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.

Ainsi, au vu des règles d'urbanisme en vigueur, des données constatées sur le marché immobilier local et des caractéristiques physiques, la valeur vénale peut être estimée à 93 572 € hors taxes et hors frais, se décomposant de la manière suivante :

Réf. Cad.	Surface	Adresse	Propriétaires	Zonage	P.U.	Valeur vénale
AK 80	7 536	La Rouine	Consorts CHAUVELON/GUINEL	NX	2,50	18 840,00
AK 81	16 848	Le Margat	Consorts GUILLET	NX	2,50	42 120,00
AK 141	8 153	Le moulin Auder	Odile MOREAU	2AU	4,00	32 612,00
Total	32 537				0	93 572,00

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.

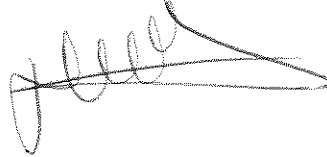
L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine 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 la Directrice régionale des Finances publiques et par délégation,

*L'évaluatrice,
Brigitte LE BOT*

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Brigitte Le Bot', written over a horizontal line.

Inspectrice des finances publiques Adjoint