



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 7300-SD  
(janvier 2016)

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES  
PÔLE GESTION PUBLIQUE  
PÔLE ÉVALUATIONS DOMANIALES  
27 rue des Mazières  
91000 EVRY  
Téléphone : 01.69.13.83.79

Le 28/06/2018

Le Directeur départemental des finances publiques

**POUR NOUS JOINDRE :**

à

Affaire suivie par : Dominique GODET  
Téléphone : 06.74.56.83.59  
Courriel : dddfp91.pole-evaluation@dgfp.finances.gouv.fr  
Réf. Dossier : 2018-044V0148 et 2018-587V0149

Monsieur le Président du Conseil Départemental de  
l'Essonne  
Direction du Domaine et du Patrimoine  
Service Administration et Valorisation Domaniales

**AVIS du DOMAINE : Estimation Sommaire et Globale (ESG)**

**COMMUNES :** Ballainvilliers et Saulx-les-Chartreux

**ADRESSE DE L'OPÉRATION :** Carrefour de la Route de Chasse, 91160 Ballainvilliers et 91160 Saulx-les-Chartreux

**Dépense prévisionnelle :** 1 252 889 €

- |  |  |
|--|--|
| <b>1 – SERVICE CONSULTANT :</b>                    | Département de l'Essonne                       |
| <b>AFFAIRE SUIVIE PAR :</b>                        | M Olivier MICHELET et Mme DAMAN                |
| <b>2 – Date de consultation</b>                    | Courriel du 31 janvier 2018                    |
| <b>Date de réception</b>                           | 31 janvier 2018                                |
| <b>Date de visite sommaire du périmètre</b>        | Visite depuis la voie publique le 18 juin 2018 |
| <b>Date de constitution du dossier « en état »</b> | 18 juin 2018                                   |

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

Demande d'estimation sommaire et globale de diverses parcelles situées sur les communes de Ballainvilliers et de Saulx-les-Chartreux en vue de déclarer d'utilité publique (DUP) l'aménagement de la RN-20 du PR 7 au PR 9.

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

La liste des parcelles ainsi que les propriétaires présumés peuvent être résumés dans le tableau suivant :

n° état parcellaire	Cadastre		Adresse	Description Sommaire	ZONE PLU	Surface en m²			Unités Foncières acquises par Propriétaire	PROPRIETAIRES PRESUMES	Origine de Propriété
	Section	Parcelle				totale	à acquérir	restante			
<b>COMMUNE DE BALLAINVILLIERS</b>											
1	AH	70	avenue de la Division Leclerc		U1a	198	36	162	12 622	Association du lotissement commercial « les berges du Rouillon »	< 2004
2	AH	65	avenue de la Division Leclerc		U1a	3 110	2 120	990		Association du lotissement commercial « les berges du Rouillon »	< 2004
4	AH	67	rue de la Tuilerie		U1a	9 694	9 694	0		Association du lotissement commercial « les berges du Rouillon »	< 2004
6	AH	21	rue de la Tuilerie		U1a	143	143	0		Association du lotissement commercial « les berges du Rouillon »	< 2004
7	AH	86	rue de la Tuilerie		U1a	9 813	629	9 184		Association du lotissement commercial « les berges du Rouillon »	< 2004
3	AH	66	2, rue de la Tuilerie		U1a	56 109	2 990	53 119	2 990	L'immobilière Castorama	< 2004
5				Domaine public			202		202	Commune de Ballainvilliers	
8				Domaine public			1 055		1 055	Commune de Ballainvilliers	
9	AE	6	76 rue du Petit Ballainvilliers	Local commercial (espace de vente de caravanes)	N	3 783	3 783	0	3 783	Consorts Mendes	< 2004
10	AE	5	74 rue du Petit Ballainvilliers	Maison 95 m² de 1913	N	4 446	4 446	0	4 446	Consorts Le Bruchec	< 2004
11	AE	7	Lieu-dit « partie des grands champs »		N	21 414	8 977	12 437	15 133	consorts Lirot	< 2004
12	AE	4	Lieu-dit « partie des grands champs »		N	6 417	6 156	261		consorts Lirot	< 2004
13	AE	3	Lieu-dit « partie des grands champs »		N	4 085	941	3 144	941	Commune de Ballainvilliers	< 2004
À Reporter						119 212	41 172	79 297	41 172		

n° état parcelaire	Cadastré		Adresse	Description Sommaire	ZONE PLU	Surface			Unités Foncières par Propriétaire	PROPRIETAIRES PRESUMES	Origine de Propriété
	Section	Parcelle				totale	à acquérir	restante			
Report 1						119 912	41 172	79 297	41 172		
14	AE	2	Lieu-dit « partie des grands champs »		N	3 160	745	2 415	1 168	M Molas Philippe	< 2004
15	AE	1	4, route d'Orléans	Local commercial (espace de vente de piscines)	N	637	423	214		M Molas Philippe	< 2004
16			Chemin rural n°17 Chemin rural dit avenue du Château		N		80		80	Commune de Ballainvilliers	< 2004
17	A	689	56, rue du Petit Ballainvilliers	Maison de 160 m²	N	10 137	472	9 665	472	M et Mme Dondaine	< 2004
18	A	238	28, route d'Orléans		N	695	269	426	269	État Ministère des transports	< 2004
19	A	298	Lieu-dit « partie des grands champs »	Parcelle de terre	N	15 252	520	14 732	774	RD Participations	Dépôt de pièces 2009P02521
20	A	299	Lieu-dit « partie des grands champs »		N	10 377	254	10 123		RD Participations	Dépôt de pièces 2009P02521
21	A	259	Lieu-dit « partie des grands champs »	Parcelle de terrain	N	7 902	76	7 826	76	Cannet André Anatole Léon	2013P07500 Attestation de propriété
22	A	285	9001 route Nationale 20	Immeuble bâti à usage de station d'amplification	UI	75	3	72	3	Sombrero	2013P08444 Vente 3030 €
23	A	272	Lieu-dit « la Bête »	Parcelle de terre	N	18 551	18	18 533	18	M Rudel M Hervelin	2011P07982 Partage
24	A	200	Lieu-dit « la Bête »	Terrain non bâti, clôture, avec viabilités (eau, électricité, téléphone) Commerce avec boutique voir Magic	N	1 478	38	1 440	38	FAGIMA	2011P10250 Vente 400000 €
25	A	198	33 route d'Orléans		N	3 854	161	3 693	161	FAGIMA	
26	A	196	Lieu-dit « la Bête »	Parcelle de terre	N	3 343	179	3 164	179	Région Île de France	2016P08067 Vente 8325 €
A Reporter						195 373	44 410	151 600	44 410		

n° état parcelaire	Cadastre		Adresse	Description Sommaire	ZONE PLU	Surface			Unités Foncières par Propriétaire	PROPRIETAIRES PRESUMES	Origine de Propriété
	Section	Parcelle				totale	à acquérir	restante			
Report 2						195 373	44 410	151 600	44 410		
27	A	194	Lieu-dit « la Bâte »		N	9 942	7 982	1 960	7 982	Commune de Ballainvilliers	<2004
28	A	245	Lieu-dit « la Bâte »		N	3 338	2 653	685	2 727	Le Cristal	<2004
29	A	192	Lieu-dit « la Bâte »		N	4 010	41	3 969		Le Cristal	<2004
30	A	190	Lieu-dit « la Bâte »		N	2 759	33	2 726		Le Cristal	<2004
31	AH	2	8, route de Sauix-les-Chartreux	Maison 105 m <sup>2</sup> + local commercial (maison 185 m <sup>2</sup> ?)	UG	2 065	46	2 019	46	Les copropriétaires par M Ferreira Pinhal David	<2004
32	AH	4	3, route d'Orléans	Maison 63 m <sup>2</sup>	UG	746	5	741	5	M CLEDY Élie	<2004
33	AH	30	9, avenue de la Division Leclerc	Maison 1870 56 m <sup>2</sup>	UG	397	13	384	13	M et Madame Lebourc	<2004
34	AH	33		Maison 1910 88 m <sup>2</sup>	UG	793	2	791	2	Madame ROUX Yvette	<2004
TOTAL COMMUNE DE BALLAINVILLIERS						219 423	55 185	152 391	55 185		

n° état parcelaire	Cadastré		Adresse	Description Sommaire	ZONE PLU	Surface			Unités Foncières par Propriétaire	PROPRIETAIRES PRESUMES	Origine de Propriété
	Section	Parcelle				totale	à acquérir	restante			
COMMUNE DE SAULX LES CHARTREUX											
35	ZI	78	Lieut-dit « Champrier de la route d'Orlé »	Parcelle de terre	A	1220	8	1212	8	Consorts Froissant	2016P04081 Attestation succession
36	ZI	77	« Champrier de la route d'Orlé »		A	2430	2341	89	2341	Mme Halma	< 2004
37	ZI	76	« Champrier de la route d'Orlé »		A	3520	3520	0	3520	Consorts Ebery	< 2004
38	ZI	75	« Champrier de la route d'Orlé »		A	2270	2270	0	2270	M Lirot	< 2004
39	ZI	74	« Champrier de la route d'Orlé »		A	4860	624	4236	624	M Bimont	< 2004
40	ZI	73	« Champrier de la route d'Orlé »		A	1990	58	1932	163	M Hordesseaux	< 2004
41	ZI	72	« Champrier de la route d'Orlé »		A	2860	105	2755		M Hordesseaux	< 2004
42	ZI	71	« Champrier de la route d'Orlé »	Parcelle de terre agricole	A	5540	94	5446	94	Consorts Denis	2017P01254 Attestation succession
43				Chemin rural n°24	A		881		881	Commune de Saules-Chartreux	
44	ZI	11	« Les longues Raies »	Parcelle de terre	A	4260	11	4249	11	Consorts Picq	2017P03568 Attestation succession
45	ZI	10	« Les longues Raies »		A	2700	77	2623	77	Consorts Cochart	< 2004
46	ZI	9	Lieut-dit « Les Longues Raies »	Parcelle en nature de terre	A	6720	211	6509	211	Consorts Hordesseaux »	2006P08868 et 2006P09008 Attestations
47	ZI	8	Lieut-dit « Les Longues Raies »	Parcelle en nature de terre	A	6950	620	6330	620	M Hordessaeu Daniel	2017P03318 Attestation
A Reporter						45320	10820	35381	10820		

n° état parcellaire	Cadastre		Adresse	Description Sommaire	ZONE PLU	Surface			Unités Foncières par Propriétaire	PROPRIETAIRES PRESUMES	Origine de Propriété
	Section	Parcelle				totale	à acquérir	restante			
Report 1						45320	10820	35381	10820		
48			Chemin de l'ancien Arpajonais		A		130		130	Commune de Saules-Chartreux	<2004
49	ZI	7	Lieut-dit « L'Equerre »		A	830	324	506	324	Consorts Germani	<2004
50	ZI	6	Lieut-dit « L'Equerre »		A	1300	152	1148	152	Département de l'Essonne	<2004
51	ZI	5	Lieut-dit « L'Equerre »	Parcelle en nautre de verger,	A	900	92	808	92	Consorts Le Loarer	2011P04598
52	ZI	4	Lieut-dit « L'Equerre »		A	850	34	816	34	Consorts Prud'homme	<2004
53			Domaine public		A		1644		1644		
54	ZK	23	Lieut-dit « La Pigeonnière »		A	4890	97	1645	97	Consorts Bruneau	<2004
55	ZK	25	Lieut-dit « La Pigeonnière »	Parcelle de terre	A	1190	38	1152	38	Agence des Espaces verts Région Île de France	2010P03299 2010P03417 Ventes
56	ZK	26	Lieut-dit « La Pigeonnière »	Un terrain agricole	A	5800	49	5751	49	Consorts Denizet / Fourniol	2010P04546 2010P04793 Attestations
57	ZK	27	Lieut-dit « La Pigeonnière »		N	2600	35	2565	35	Madame Germain Simone	<2004
58	ZK	28	Lieut-dit « La Pigeonnière »	Un terrain agricole	N	3380	75	3305	75	Consorts Gravade	2016P07116 Attestation
59	ZK	29	Lieut-dit « La Pigeonnière »	Un terrain	A	5060	116	4944	116	Consorts Picq/Guenot	2017P02585 Attestation
A Reporter						72120	13606	58021	13606		

n° état parcelaire	Cadaastre		Adresse	Description Sommaire	ZONE PLU	Surface			Unités Foncières par Propriétaire	PROPRIETAIRES PRESUMES	Origine de Propriété
	Section	Parcelle				totale	à acquérir	restante			
Report 2						72 120	13 606	58 021	13 606		
60	ZK	30	Lieu-dit « La Pigeonnière »	Parcelle de terre	A	8 380	377	8 003	377	Consorts Aube	2016P04713 Attestation
61	ZK	31	Lieu-dit « La Pigeonnière »		A	7 570	817	6 753	817	Consorts Buret Consorts Egéa	<2004
62			Domaine Public				724		724	Commune de Saulx-les-Chartreux	
63	ZK	114	13 rue de Lunezy	terrain bâti comprenant une serre	UE	1 050	26	1 024	26	M Galet Michel	2008P01642 Vente 100000 €
64	ZK	113	13bis rue de Lunezy	terrain bâti comprenant une serre	UE	1 241	23	1 218	23	M Robba Fortune et Madame Michelet	2008P01638 Vente 100000 €
65	ZK	109	11 rue de Lunezy		UE	787	110	677	110	M Coulon	2014P04828 Vente 150000 €
66	ZK	34	Lieu-dit « Le fond de la Bâte »	Parcelle de terrain nu non constructible	UE	510	26	484	26	Commune de Saulx-les-Chartreux	2008P01360 Vente 5000 €
67	ZK	33	7 rue de Lunezy	Parcelle de terre	A	2 780	189	2 591	189	Consorts Botras	2016P06549 Attestation
68	ZK	32	1 rue de Lunezy	Parcelle de terre	A	2 810	1 125	1 685	1 125	SAFER de l'île de France	2016P01462 Vente 5600 €
TOTAL COMMUNE DE SAULX LES CHARTREUX						97 248	17 023	80 456	17 023		
RAPPEL TOTAL COMMUNE DE BALLAINVILLIERS						219 423	55 185	152 391	55 185		
TOTAL GENERAL						316 671	72 208	232 847	72 208		

## 5 – URBANISME ET RÉSEAUX

### 5.1 – Urbanisme

#### – Ballainvilliers :

Parcelles en zones N, UIa et UG du PLU de Ballainvilliers approuvé par délibération du conseil municipal du 15/01/2008.

Zone N : Zone naturelle et forestière

Zone UIa : Zone industrielle

Zone UG : Zone urbaine

#### – Saulx-les-Chartreux

Zone A : Zone agricole

Zone N : Zone naturelle

Zone UE : Secteur d'activités économiques

### 5.2 – Réseaux

Non précisés

### 5.3 – Date de référence, (en cas d'expropriation et/ ou de préemption et de fixation judiciaire de l'indemnité).

Sans objet

## 6 – DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison au m<sup>2</sup> de terrain à bâtir pour les parcelles non bâties, et au m<sup>2</sup> de surface habitable ou utile « constructions terrain intégré » (ou méthode globale) pour les propriétés bâties, qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Il est rappelé que la méthode par comparaison est communément retenue par le Juge de l'expropriation.

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 :

– Voiries :	1 €
– Immeubles bâtis « terrain intégré »	559 300 €
– Terrains nus :	97 132 €
– Terrains à bâtir	172 344 €

(Valeurs arrondis à l'euro près)

## 7 – ESTIMATION DE LA DÉPENSE PRÉVISIONNELLE

**Indemnités principales estimées à** : 828 777 €

Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens.

**Indemnités accessoires (\*) et aléas divers estimés à (\*\*)** : 424 112 €



**DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À :**

**1 252 889 €**

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

– les indemnités de emploi, dues en cas d'acquisition après Déclaration d'Utilité Publique, arbitrées forfaitairement à 92 602 €,

(\*\*) une majoration pour aléas divers a été calculée forfaitairement à 331 510 €.

#### **9 – DURÉE DE VALIDITÉ**

La durée de validité de l'ESG est de 12 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.

S'agissant d'une estimation sommaire et globale, l'estimation est réalisée sans visite des biens et par conséquent sans connaissance précise de la destination, de la composition et de l'état des biens immobiliers.

Par convention, l'évaluation est effectuée en fonction des surfaces communiquées par le consultant (surfaces et/ou contenances cadastrales).

Pour le Directeur départemental des finances publiques,

et par délégation,

Marie-Anne DEFAIX

Inspecteur Divisionnaire des finances publiques



