



**Direction départementale des Finances Publiques du  
Pas de Calais**

Pôle d'évaluation domaniale- Immeuble Foch  
5, rue du Docteur Brassart  
62034 ARRAS Cedex

téléphone : 03 21 23 68 00

mél. : [ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : S.CLABAUX  
téléphone : 03 21 27 27 43  
courriel : [sonia.clabaux@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:sonia.clabaux@dgfip.finances.gouv.fr)

Réf. DS : 10059334

Réf OSE : 2022-62498-73278

le 03/10/2022

*Le Directeur à*

**MONSIEUR LE MAIRE DE LENS**

### **AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

<i>Désignation du bien :</i>	Terrain nu
<i>Adresse du bien :</i>	Route d'Arras, 62 300 Lens
<i>Valeur vénale :</i>	30 780€ H.T

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

### **1 – SERVICE CONSULTANT**

Mairie de Lens.

Affaire suivie par : Mme.Boulangier.

### **2 – DATE**

de consultation : 30/09/2022

de réception : 30/09/2022

de visite initiale : 06/09/2022

de dossier en état : 30/09/2022

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

Cession envisagée d'un terrain nu.

CGCT, art. L.2241-1, L.3213-2, L.4221-4, L.5211-37 et L.5722-3 et articles R correspondants.

### **4 – DESCRIPTION DU BIEN**



Parcelle de terrain nu cadastré AD747 pour une superficie de 342m<sup>2</sup> de forme quasi rectangulaire, présentant une façade à rue de 18,60 m environ sur une profondeur maximale de 31m, située à côté d'un immeuble commercial(magasin de meubles), sur un axe routier important à proximité immédiate du centre urbain de Lens.

Lors de la visite sur place, il a été constaté que des travaux de terrassement avaient débuté. Avant ces travaux et selon les informations disponibles, la parcelle était en nature de terre herbeuse avec une déclivité vers la route d'Arras.

Elle est bordée par un talus, formant le délaissé de la voirie, puis une piste cyclable séparée

de la route d'Arras par un terre-plein.

Afin de déterminer le potentiel de constructibilité de ce terrain, un Certificat d'Urbanisme Opérationnel(CUO) a été demandé à la mairie de Lens le 04 juillet 2022 pour un projet de construction d'une habitation, d'une dépendance ou d'un parking. En réponse, la mairie de Lens a délivré le 02 septembre 2022 un CUO stipulant que le projet de construction envisagée était réalisable. Le terrain se situe en zone UP au Plan Local d'Urbanisme(P.L.U) de Lens et il est soumis au droit de préemption simple. Il est desservi de manière suffisante par la voirie, le réseau d'eau potable, le réseau public de distribution d'électricité et les réseaux d'assainissement collectif. En conséquence, la parcelle AD747 remplit les conditions nécessaires pour être qualifiée de terrain à bâtir.

#### **5 – SITUATION JURIDIQUE**

Nom des propriétaires : Ville de Lens après acquisition auprès de l'État Français.

Situation d'occupation : considérée libre d'occupation.

#### **6 – URBANISME – RÉSEAUX**

Plan Local d'Urbanisme(P.L.U) .

Zone UP : Il s'agit d'une zone urbaine de faible densité et d'habitat de type individuel (zone urbaine pavillonnaire). Cette zone correspond aux quartiers périphériques du centre-ville et se compose entre autres des anciennes cités minières qui pour certaines ont le caractère de cité jardin. Elle joue ainsi le rôle de ceinture verte au centre-ville. L'objectif est de conserver l'aspect végétal de ces cités(...).

Périmètre de protection : non renseigné dans la saisine.

Servitudes administratives, de droit privé ou d'utilité publiques : selon le CUO : zonage archéologique(ZA), axe terrestre bruyant(ATB), zone concernée par une susceptibilité de présence de sapes de guerre et/ou de cavités non localisées.

Réseaux et voiries : desservis selon CUO-voirie route d'Arras.

Surface de plancher maximale autorisée : non renseignée dans la saisine.

#### **7 – DATE DE RÉFÉRENCE**

Sans objet.

#### **8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE**

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison directe avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

La valeur vénale du bien est estimée à 30 780€ H.T. Une marge d'appréciation de 10 % permettant d'admettre des conditions financières s'écartant de la valeur vénale retenue est octroyée.

#### **9 – DURÉE DE VALIDITÉ**

Une nouvelle consultation du service sera 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.

#### **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 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 des Finances publiques  
et par délégation,



Ingrid LISZCZYNSKI,  
La Responsable du Pôle Evaluation Domaniale