

7300 - SD



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 : 6040086

Réf OSE : 2021-62498-72945

le 27/10/2021

*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>	Angle des rues Edouard Branly et des Frères Lumière, 62 300 Lens
<i>Valeur vénale :</i>	33 607€ 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.Jablonka.

**2 – DATE**

de consultation : 30/09/2021

de réception : 30/09/2021

de visite : 18/10/2021

de dossier en état : 18/10/2021

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

Cession envisagée d'une parcelle de terrain nu à un propriétaire riverain suite à sa demande. 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 cadastrée AD1188 pour une superficie de 415m<sup>2</sup>, située à l'angle des rues des frères Lumière et Edouard Branly, en nature de terre herbeuse avec une déclivité et comprenant une partie macadamisée rue Edouard Branly, pouvant accueillir le stationnement de quatre véhicules automobiles. Cette parcelle forme presque un triangle rectangle avec une façade à rue de 17m sur la rue Edouard Branly et 32m environ sur la rue des Frères Lumière. Elle se situe à côté de l'habitation du potentiel acquéreur, à côté du parc d'activités du Gard, à l'entrée de la ville de Lens.

**5 – SITUATION JURIDIQUE**

Nom des propriétaires : commune de Lens.

Situation d'occupation : libre d'occupation.

**6 – URBANISME – RÉSEAUX**

Plan Local d'Urbanisme.

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. Cette zone comprend également la Cité 12/14 qui fait l'objet d'une intervention en renouvellement urbain dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) sous l'impulsion de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU). L'objectif sur cette cité est d'y améliorer l'habitat, le cadre de vie, rénover les équipements publics, permettre une ouverture sur les autres quartiers et enfin, amorcer le lien avec la restructuration du site du Centre Hospitalier de Lens suite au déménagement de celui-ci au nord du quartier. Cette zone comprend également la Cité 4 repérée au titre de l'Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier, qui a pour objectif de réhabiliter un grand nombre de logements miniers qui aujourd'hui, ne répondent plus aux attentes et aux besoins des habitants.

Périmètre de protection : non renseigné dans la saisine.

Servitudes administratives ou de droit privé : zone archéologique, zone de ruissellement, axe terrestre bruyant, retrait-gonflement des argiles, zone potentiellement sujette aux débordements de nappe.

Réseaux et voiries : rues Edouard Branly et des Frères Lumière.  
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 33 607€ 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,



Sonia CLABAUX  
Inspectrice des Finances Publiques

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.