



Laurent MOITEAUX

Estimations foncières

Expert de Justice près la Cour d'Appel de PARIS

Expert de Justice près les Cours Administratives d'Appel de PARIS et de VERSAILLES

Recognised European Valuer by TEGoVA (R.E.V.)

Monsieur PALFRAY Christophe

Réf. : 11740

RAPPORT D'EXPERTISE

VALEUR VÉNALE

Parcelles en zone naturelle

Lieudits « Le Clos », « Le Paradis », « Fosse Saint-Martin », « L'Épine » et « Tête du Gatinois »
Sections AB n°100, 101, 108, 111, 121, 123, 124
et ZA n°122, 125, 126, 133, 134, 149, 216, 269, 286
60140 BAILLEVAL



Cliquer sur la photo pour accéder à la vidéo

SAISINE

Par Jugement en date du 16 juillet 2014, le Tribunal de Commerce de COMPIÈGNE a ouvert une procédure de Liquidation Judiciaire à l'encontre de Monsieur PALFRAY Christophe et a désigné la S.C.P. ANGEL-HAZANE-DUVAL, prise en la personne de Maître Denis HAZANE, es-qualité de Liquidateur Judiciaire.

Par Ordonnance en date du 2 mai 2022 de Monsieur Bernard DELALLEAU, Juge-Commissaire du Tribunal de Commerce de COMPIÈGNE, j'ai été commis Expert Foncier et Immobilier en estimation.

Limitation d'usage et de publication du rapport d'expertise

Ce rapport est confidentiel pour les parties auxquelles il est destiné. Il ne doit être utilisé qu'aux fins auxquelles il a été établi et ce dans le cadre du contexte et de la mission, évoqués ci-dessous. Le présent rapport ne pourra être produit en justice qu'avec l'accord de l'Expert signataire et dans son intégralité.

MISSION

Procéder à la description et à l'estimation en valeur vénale des biens et droits immobiliers sis Lieudits « Le Clos », « Le Paradis », « Fosse Saint-Martin », « L'Épine » et « Tête du Gatinois » - 60140 BAILLEVAL.

Date de référence : Valeur actuelle.

PROCÉDURE D'EXPERTISE

En date du 22 septembre 2022, l'Exposant, pris en la personne de Monsieur Laurent MOITEAUX, s'est rendu sur place afin de procéder à ses opérations d'expertises.

Support de travail

- Ordonnance de Monsieur le Juge-Commissaire.
- Matrice cadastrale.
- Plans de cadastre.
- Certificat d'urbanisme d'information.
- Extrait du P.L.U.

PLAN D'EXPERTISE

Opérations d'expertises

Origine et nature de la propriété.....	<i>p.4</i>
Emplacement et Situation.....	<i>p.7</i>
Le Foncier.....	<i>p.12</i>
Urbanisme.....	<i>p.20</i>
Servitudes.....	<i>p.23</i>
Fiscalité.....	<i>p.25</i>
Situation d'occupation.....	<i>p.26</i>

Étude de la valeur vénale	<i>p.28</i>
----------------------------------	-------------

Fiche de résumé conclusif d'expertise	<i>p.33</i>
--	-------------

Conclusion

Valorisation.....	<i>p.34</i>
-------------------	-------------

Clauses d'utilisation du rapport.....	<i>p.35</i>
--	-------------

Annexes.....	<i>p.36</i>
---------------------	-------------

OPÉRATIONS D'EXPERTISES

ORIGINE ET NATURE DE LA PROPRIETE

Selon la matrice cadastrale, les biens immobiliers sous expertise appartiennent en pleine propriété à :

- Monsieur PALFRAY Christophe

MATRICE CADASTRALE

ANNEE DE MAJ		2021	DEF DIR	60 0	COM	042 BAILLEVAL	TRES	035	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ		NUMERO COMMUNAL	P00182															
Propriétaire 13 RUE DES BATELIERS (CHENEHUTTE) 49350 GENNES-VAL-DE-LOIRE MIBF317 PALFRAY/CHRISTOPHE																											
DESIGNATION DES PROPRIETES			IDENTIFICATION DU LOCAL				EVALUATION DU LOCAL																				
AN	SEC	N° PLAN/PART/VOIRIE	C	N°	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N°	N°INVAR	S	M	NAT AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL EXO	NAT AN EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	OM	TX	RC COEF	TEOM	
R EXO 0 EUR R IMP 0 EUR R EXO 0 EUR R IMP 0 EUR																											
PROPRIETES BATTIES																											
DESIGNATION DES PROPRIETES																											
AN	SECTION	N° PLAN VOIRIE	N°	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC/FP/DP/PRMI	S	SUF	GRS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL EXO	NAT AN EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	LIVRE FONCIER							
96	AB	100		LE CLOS	B057	1 042A			VE	02		2.13	1.57	C	TA			0.31	20								
19	AB	101		LE CLOS	B057	1 042A			VE	02		3.55	2.63	TS	TA			1.57	100								
96	AB	108		LE CLOS	B057	1 042A			J	01		2.09	3.06	TS	TA			2.63	100								
96	AB	111		LE CLOS	B057	1 042A			VE	02		8.53	6.31	TS	TA			3.06	100								
96	AB	121		LE PARADIS	B145	1 042A			T	04		13.15	8.62	TS	TA			1.26	20								
96	AB	123		LE PARADIS	B145	1 042A			T	04		1.21	0.79	TS	TA			1.72	20								
96	AB	124		LE PARADIS	B145	1 042A			T	04		75	0.5	TS	TA			0.16	20								
96	ZA	122		FOSSE SAINT MARTIN	B094	1 042A			BT	05		3.06	0.07	C	TA			0.01	20								

ANNEE DE MAJ		2021	DEP DIR	60 0	COM	042 BAILLEVAL	TRES	035	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ		NUMÉRO COMMUNAL		P00182						
Propriétaire																			
13 RUE DES BATELIERS (CHENEHUTE) 49350 GENNES-VAL-DE-LOIRE MBE317 PALFRAY/CHRISTOPHE																			
PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																			
EVALUATION																			
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS							LIVRE FONCIER												
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille	
96	ZA	125		FOSSE SAINT MARTIN	B094		1042A	BT	05		1 76	0 02	GC TA	TA	0 01	20			
96	ZA	126		FOSSE SAINT MARTIN	B094		1042A	BT	05		4 30	0 09	TS TA	TA	0 07	100			
96	ZA	133		FOSSE SAINT MARTIN	B094		1042A	BT	05		1 12	0 02	GC TA	TA	0 02	20			
96	ZA	134		FOSSE SAINT MARTIN	B094		1042A	BT	05		6 14	0 11	TS TA	TA	0 09	100			
96	ZA	149		FOSSE SAINT MARTIN	B094		1042A	BT	05		1 27	0 02	GC TA	TA	0 02	20			
96	ZA	216		L EPINE	B081		1042A	BT	05		3 22	0 07	TS TA	TA	0 11	100			
96	ZA	269		TETE DU GATINOIS	B189		1042A	BT	05		3 22	0 07	GC TA	TA	0 02	20			
96	ZA	286		TETE DU GATINOIS	B189		1042A	BT	05		2 04	0 05	TS TA	TA	0 01	20			
CONT							57 54	HA A CA	REV IMPOSABLE	24 EUR	COM	24 EUR	REXO	5 EUR	TAXE AD	RIMP	19 EUR	MAJ TC	0 EUR

EMPLACEMENT ET SITUATION

■ CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

➤ *Situations géographique et administrative*

- ✓ À environ 30 kilomètres au Sud-Ouest de COMPIÈGNE.
- ✓ Région des HAUTS-DE-FRANCE.
Département de l'OISE (60).
Arrondissement de CLERMONT.
- ✓ Intercommunalité de la Communauté de communes du Liancourtois-La Vallée dorée.
- ✓ Superficie de la commune : 8,01 km².
- ✓ Population : environ 1.470 habitants (*soit une densité d'environ 180 hab./km²*).

➤ *Moyens de transport*

- ✓ Liaison routière :
 - Départementales D62, D137 et D540.
- ✓ Liaison ferroviaire :
 - Gare S.N.C.F. de LIANCOURT-RANTIGNY à environ 2,5 kilomètres.

■ INTERET DE L'EMPLACEMENT

Les biens immobiliers sous expertise se situent au sein de la Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.) de la VALLÉE DE LA BRÈCHE, à l'Ouest de la commune de BAILLEVAL.

Une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique, abrégée par le sigle Z.N.I.E.F.F., est un espace naturel inventorié en raison de son caractère remarquable. Elle complète les zonages réglementaires (aires protégées) pour guider les décisions d'aménagement du territoire (documents d'urbanisme, créations d'espaces protégés, schémas départementaux de carrière...) et éviter l'artificialisation des zones à fort enjeu écologique.

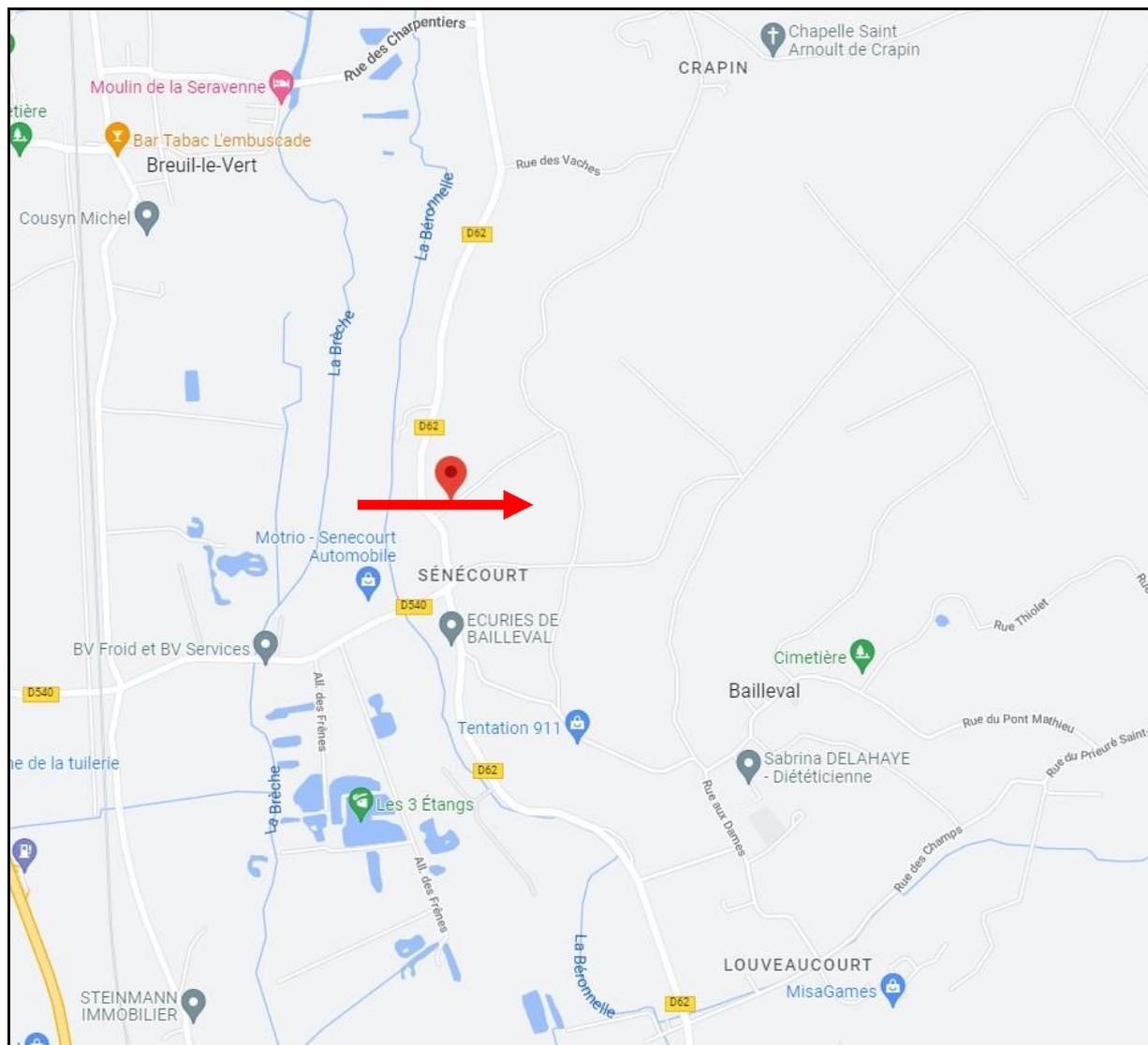
La VALLÉE DE LA BRÈCHE, située au centre du département de l'OISE, est constituée de la BRÈCHE et de ses quinze affluents.

➤ ***Attrait particulier de l'emplacement***

L'emplacement et la situation locale pour l'activité considérée sont *favorables* au cœur d'une petite commune rurale de l'OISE, au cœur de la Z.N.I.E.F.F. de la VALLÉE DE LA BRÈCHE.

■ PLAN LOCAL

Lieudits « Le Clos », « Le Paradis », « Fosse Saint-Martin », « L'Épine » et « Tête du Gatinois » - 60140 BAILLEVAL.



■ VUE AÉRIENNE

Lieudits « Le Clos », « Le Paradis », « Fosse Saint-Martin », « L'Épine » et « Tête du Gatinois » - 60140 BAILLEVAL.



LE FONCIER

■ DESIGNATION NOTARIALE

Il n'a pas été remis à l'Exposant de Titre de Propriété.

■ LE CADASTRE

Les biens immobiliers sous expertise figurent au cadastre sous les références :

Référence cadastrale	Adresse	Nature	Classe	Contenance
Section AB n°100	« <i>Le Clos</i> »	Verger	02	2 a 13 ca
Section AB n°101	« <i>Le Clos</i> »	Verger	02	3 a 55 ca
Section AB n°108	« <i>Le Clos</i> »	Jardin	01	2 a 09 ca
Section AB n°111	« <i>Le Clos</i> »	Verger	02	8 a 53 ca
Section AB n°121	« <i>Le Paradis</i> »	Terre	04	13 a 15 ca
Section AB n°123	« <i>Le Paradis</i> »	Terre	04	1 a 21 ca
Section AB n°124	« <i>Le Paradis</i> »	Terre	04	75 ca
Section ZA n°122	« <i>Fosse Saint-Martin</i> »	Taillis simple	05	3 a 06 ca
Section ZA n°125	« <i>Fosse Saint-Martin</i> »	Taillis simple	05	1 a 76 ca
Section ZA n°126	« <i>Fosse Saint-Martin</i> »	Taillis simple	05	4 a 30 ca
Section ZA n°133	« <i>Fosse Saint-Martin</i> »	Taillis simple	05	1 a 12 ca
Section ZA n°134	« <i>Fosse Saint-Martin</i> »	Taillis simple	05	6 a 14 ca
Section ZA n°149	« <i>Fosse Saint-Martin</i> »	Taillis simple	05	1 a 27 ca
Section ZA n°216	« <i>L'Épine</i> »	Taillis simple	05	3 a 22 ca

Référence cadastrale	Adresse	Nature	Classe	Contenance
Section ZA n°269	« Tête du Gatinois »	Taillis simple	05	3 a 22 ca
Section ZA n°286	« Tête du Gatinois »	Taillis simple	05	2 a 04 ca
CONTENANCE TOTALE			57 a 54 ca	

■ CLASSEMENT CADASTRAL

Une classe est définie au niveau de chaque commune à partir des degrés de fertilité du sol, de la situation topographique des propriétés et de la valeur des produits. Le nombre de classes par commune est en principe limité à 3. Une classe peut être identifiée par une nature de culture spéciale.

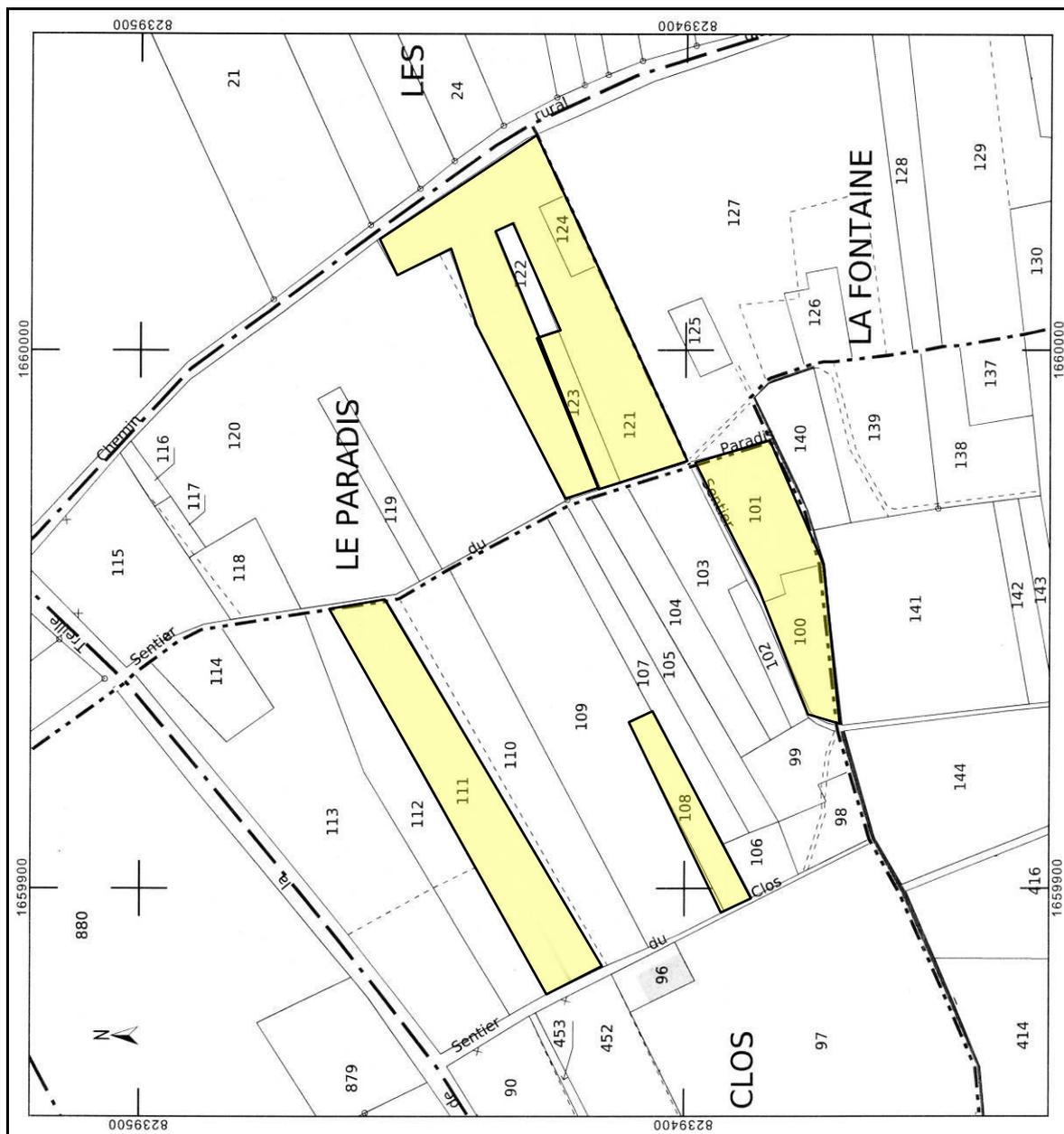
Classe 1	Terres profondes de bonne qualité, non arides et sans humidité gênante.
Classe 2	Terres assez profondes, plus irrégulières que celles de la première classe.
Classe 3	Terres de qualité moyenne mais sensibles aux conditions météorologiques, séchantes ou humides et demandant un certain délai pour être travaillées après la pluie et meilleurs prés.
Classe 4	Terres de qualité inférieure, séchantes, arides ou mouillées, avec ou sans cailloux.
Classe 5	Landes et terres incultes.

Selon la matrice cadastrale, les parcelles sous expertise sont en classes 1, 2, 4 et 5.

■ DESCRIPTION DES PARCELLES

Il s'agit de parcelles et de petites unités foncières éparses en nature de vergers, terres et taillis simples.

- ✓ ***Parcelles et petites unités foncières éparses encombrées par aucune construction.***



<p>DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL</p>	<p>Département : OISE Commune : BAILLEVAL</p>	<p>Section : AB Feuille : 000 AB 01 Échelle d'origine : 1/1000 Échelle d'édition : 1/1000 Date d'édition : 22/12/2022 (fuseau horaire de Paris)</p>	<p>Coordonnées en projection : RGF83CC49</p>	<p>Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : BEAUVAIS POLE TOPOGRAPHIQUE ET DE GESTION CADASTRALE 60018 80018 BEAUVAIS CEDEX tél. 03-44-79-54-42 - fax 03-44-79-55-17 cdif.beauvais@dgifp.finances.gouv.fr</p>	<p>Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr ©2022 Direction Générale des Finances Publiques</p>
--	---	---	--	--	---

DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
OISE

Commune :
BAILLEVAL

Section : ZA
Feuille : 000 ZA 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 20/05/2022
(fuseau horaire de Paris)

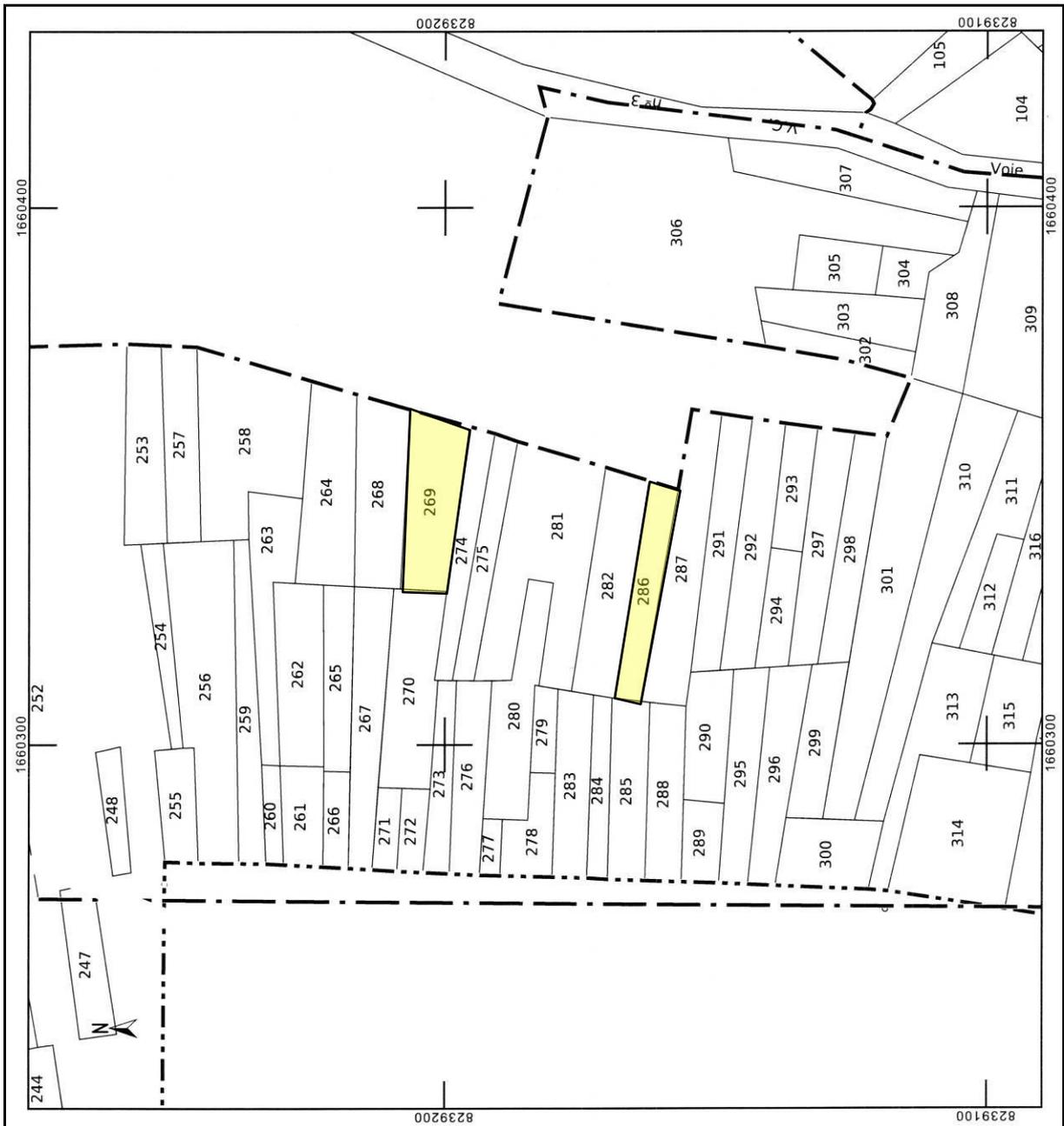
Coordonnées en projection : RGF93CC49

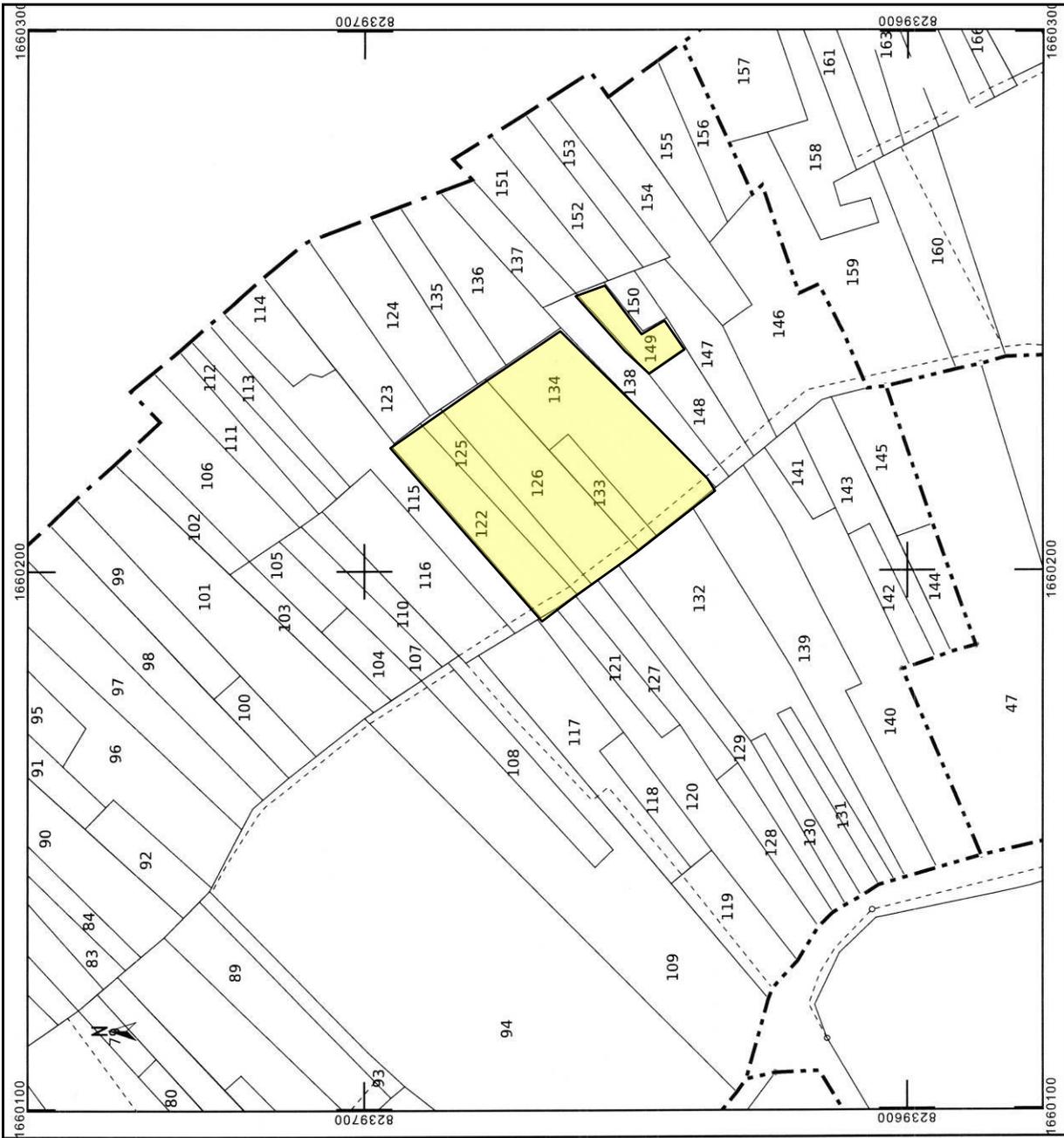
Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre
des impôts foncier suivant :

BEAUVAIS
POLE TOPOGRAPHIQUE ET DE GESTION
CADASTRALE 60018
60018 BEAUVAIS CEDEX
tél. 03-44-79-54-42 - fax 03-44-79-55-17
cdif.beauvais@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics





**DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES**
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département : OISE Commune : BAILLEVAL	Section : ZA Feuille : 000 ZA 01 Échelle d'origine : 1/2000 Échelle d'édition : 1/1000 Date d'édition : 20/05/2022 (fuseau horaire de Paris) Coordonnées en projection : RGF93CC49	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : BEAUVAIS POLE TOPOGRAPHIQUE ET DE GESTION CADASTRALE 60018 60018 BEAUVAIS CEDEX tél. 03-44-79-54-42 - fax 03-44-79-55-17 cadif.beauvais@dgfip.finances.gouv.fr	Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics
---	--	---	--

■ ÉTUDE DU SOL

Nous n'avons pas évalué l'incidence des risques liés à la contamination des sols, la pollution des terrains et l'environnement, ni les nuisances acoustiques ou phoniques qui pourraient être évaluées par des spécialistes en la matière.

Aucun rapport de diagnostic concernant la présence ou non de quelque pollution des sols ne nous a été communiqué, ni l'étude du sol en général.

S'il se révélait par la suite, une quelconque pollution ou servitude, il conviendrait d'effectuer un abattement à la valeur vénale estimée dont l'importance serait fonction, soit du préjudice, soit des travaux de dépollution.

■ INFORMATIONS DES ACQUEREURS ET LOCATAIRES (I.A.L.)

La loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages a créé dans son article 77, codifié à l'article L.125-5 du Code de l'environnement, une obligation d'information de l'acheteur ou du locataire de tout bien immobilier (bâti et non-bâti) situé en zone de sismicité ou/et dans un plan de prévention des risques prescrit ou approuvé.

Risques faisant l'objet d'une obligation d'information		
Néant.		
Risques ne faisant pas l'objet d'une obligation d'information		
	Pollution des sols	Dans un rayon de 500 mètres autour des parcelles, sont identifiés : - 1 site(s) référencé(s) dans l'inventaire CASIAS des sites ayant accueilli par le passé une activité industrielle ou une activité de service qui a pu générer une pollution des sols.
	Argile	1/3 <u>Exposition moyenne</u> : La probabilité de survenue d'un sinistre est moyenne, l'intensité attendue étant modérée. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc.
	Canalisations transport de matières dangereuses	Une canalisation de matières dangereuses (gaz naturel, produits pétroliers ou chimiques) est située dans un rayon de 500 mètres autour des parcelles.
Autres informations		
	Risques naturels	Il n'y a pas de plan de prévention des risques (P.P.R.) recensé sur les risques naturels
	Risques miniers	Il n'y a pas de plan de prévention des risques (P.P.R.) recensé sur les risques miniers.
	Risques technologiques	Il n'y a pas de plan de prévention des risques (P.P.R.) recensé sur les risques technologiques.
	Pollution des sols	Les parcelles ne sont pas situées sur un secteur d'information sur les sols. Aucune installation classée pour la protection de l'environnement soumise à autorisation ou enregistrement sur les parcelles ne figure dans la base de données des installations classées.
	Bruit	Les parcelles ne sont pas concernées par un plan d'exposition au bruit d'un aéroport.

L'URBANISME

Les parcelles sont inscrites dans le **Plan Local d'Urbanisme de la commune de BAILLEVAL, dans le périmètre d'une zone N** (*Certificat d'urbanisme d'information en annexe*), zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages et du boisement.

Espaces Boisés Classés (R123-11a).

■ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2 qui sont soumises à des conditions particulières.

■ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Par unité foncière, un seul abri de jardin limité à 15 mètres carrés d'emprise au sol.
- Par unité foncière, l'installation, l'extension ou la modification d'un abri pour animaux lié à un pâturage, dans la mesure où sa dimension est limitée à 40 m² d'emprise au sol et à condition d'être fermé sur trois côtés maximum.
- Les installations nécessaires à l'exploitation forestière limitées à 50 m² d'emprise au sol dans la mesure où elles respectent la fragilité des milieux naturels et utilisent des matériaux rappelant les milieux environnants (bois plus particulièrement). Dès lors qu'il sera avéré que l'installation autorisée n'est plus nécessaire à l'exploitation forestière, il conviendra de la démonter.
- Les affouillements ou exhaussements de sols s'ils sont nécessaires aux activités autorisées.
- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers et d'intérêt collectif (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc...) à condition qu'ils soient convenablement insérés au site.
- Il est rappelé qu'au moment de la demande d'autorisation de construire ou d'aménager dans un périmètre de Z.N.I.E.F.F. de type 1, l'autorité environnementale peut appliquer l'article L. 411-1 du Code de l'environnement (demande de réalisation d'une étude d'incidences faune/flore).

■ ASSAINISSEMENT

Eaux usées

À défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public.

■ CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

■ EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne doit pas excéder 5 % de l'unité foncière.

■ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de l'ensemble des constructions et installations autorisées est limitée à 5 mètres au faîtage, réduite à 3 mètres au faîtage pour les abris de jardin.

■ COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

- ✓ *Ces renseignements sont communiqués à titre d'éléments d'information et ne sauraient en aucune manière se substituer à la délivrance d'un certificat d'urbanisme, seul document légal et officiel en la matière.*

SERVITUDES

Il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter :

- des anciens titres de propriété.
- de la situation naturelle des lieux et de la loi.
- des règlements d'urbanisme,
- du règlement de copropriété et de ses éventuels modificatifs.

→ Remarque :

S'il se révélait par la suite qu'une quelconque servitude non mentionnée dans le présent rapport pèse sur les biens en cause, il conviendrait d'effectuer sur les valeurs ci-après déterminées un abattement dont l'importance serait fonction du montant de ladite servitude.

■ DROIT DE PREEMPTION - DROIT DE PREFERENCE

➤ **Urbain**

Néant.

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.

Sanction : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

Le droit de préemption « renforcé » permet à la Ville d'exercer son droit sur l'ensemble des mutations, y compris sur les copropriétés récentes et cession de la majorité des parts de sociétés civiles immobilières (S.C.I.), lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, et dont la cession serait soumise au droit de préemption.

➤ **Agricole**

SAFER (L. 143-1 suivants et R. 143-1 de suivants du Code rural).

➤ **Bois et forêts**

Droit de préemption de l'État

En cas de vente d'une propriété classée au cadastre en nature de bois et forêts et d'une superficie totale inférieure à quatre hectares, l'État bénéficie d'un **droit de préemption si une forêt domaniale jouxte la parcelle en vente.**

Droit de préemption des communes

En cas de vente d'une **propriété classée au cadastre en nature de bois et forêts et d'une superficie totale inférieure à quatre hectares**, ou sans limitation de superficie lorsque le vendeur est une personne publique dont les bois et forêts relèvent du régime forestier (...), **la commune** sur le territoire de laquelle se trouve cette propriété et qui possède une parcelle boisée contiguë soumise à un document de gestion (...) bénéficie d'un **droit de préemption.**

Droit de préférence des propriétaires de terrains boisés

Le droit de préférence est un droit accordé **aux propriétaires forestiers.** Il leur permet, sous certaines conditions, de se positionner de manière « prioritaire » pour la vente d'une propriété classée au cadastre en nature de bois et forêts et contiguë à leur propriété.

■ TAXES FONCIERES

Pour mémoire.

SITUATION LOCATIVE OU D'OCCUPATION

Les biens immobiliers sous expertise sont libres de toute location ou occupation quelconque.

- ✓ **La présente évaluation s'entend libre à la vente.**

ÉTUDE DE LA VALEUR VÉNALE

Conformément à la demande de notre mandant, nous avons considéré les biens précités à usage de parcelles en zone naturelle.

En outre, dans le cadre de la présente estimation, ces biens ont été considérés :

- *libres de toute occupation,*
- *ne faisant pas l'objet d'une quelconque servitude.*

Nous déterminerons la valeur vénale des biens en utilisant la méthode, dite "**par comparaison directe**", qui consiste à appliquer directement aux surfaces une valeur unitaire. Il s'agit d'une méthode principalement employée par les acquéreurs-utilisateurs.

Compte tenu des éléments exposés ci-dessus, nous déterminerons la valeur vénale des biens précités, par l'approche suivante :

DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE

■ METHODE PAR COMPARAISON DIRECTE

La valeur vénale d'une *parcelle en zone naturelle* peut être déterminée par plusieurs méthodes de calcul, desquelles nous pouvons supposer la meilleure offre qu'un acquéreur présenterait en vue de concrétiser une vente.

La méthode empirique par comparaison directe se révèle sans conteste la plus appropriée. L'administration fiscale utilise couramment ce procédé tout comme le juge de l'expropriation. Cette méthode consiste à apprécier la valeur vénale du bien à l'aide de termes de comparaison constitués par des ventes récentes portant sur des biens similaires situés dans le voisinage.

Sa mise en œuvre suppose une étude de marché destinée à relever les transactions les plus significatives que l'on a coutume d'appeler « termes de comparaison » et qui doit permettre de procéder à l'évaluation.

Les caractéristiques de ce type de parcelle compliquent souvent la recherche de termes de comparaisons similaires.

En effet, il est toujours difficile de relever la vente de deux biens exactement identiques, de ce fait l'expert corrigera la valeur pour tenir compte des différents facteurs physiques, juridiques et sociaux économiques.

➤ **Arrêté portant fixation du barème indicatif de la valeur moyenne des terres agricoles**

7 août 2022

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Texte 20 sur 88

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'AGRICULTURE ET DE LA SOUVERAINÉTÉ ALIMENTAIRE

Décision du 5 août 2022 portant fixation du barème indicatif de la valeur vénale moyenne des terres agricoles en 2021

NOR : AGRS2221621S

Le ministre de l'agriculture et de la souveraineté alimentaire,

Vu le code rural et de la pêche maritime, notamment l'article L. 312-4;

Sur proposition de la secrétaire générale et de la directrice générale de la performance économique et environnementale des entreprises,

Décide :

Art. 1^{er}. – Le barème indicatif de la valeur vénale moyenne des terres agricoles en 2021 est fixé conformément aux tableaux 1 à 4 annexés.

Art. 2. – Les prix retenus sont ceux des terres agricoles, parcelles ou exploitations entières, non bâties, et destinées à conserver, au moment de la transaction, leur vocation agricole.

Les prix figurant au tableau 1 s'appliquent aux terres libres de tout bail ou dont le bail est résilié dans l'acte de vente, d'une superficie supérieure ou égale à 70 ares.

Les prix figurant au tableau 2 s'appliquent aux terres louées totalement ou en partie, et d'une superficie supérieure ou égale à un seuil adapté aux particularités de chaque département, seuil inférieur à 70 ares.

Le tableau 3 concerne le prix des terres à la vente dans les départements d'outre-mer.

Le tableau 4 concerne le prix des vignes à la vente.

La valeur dominante correspond au prix le plus souvent pratiqué tel qu'il a pu être constaté ou estimé. Les valeurs maximum ou minimum correspondent respectivement aux prix pratiqués pour les terres les plus chères et les moins chères, compte tenu des conditions locales du marché. Les prix de vente retenus s'entendent hors taxes et frais d'acte non compris.

Art. 3. – La présente décision sera publiée au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 5 août 2022.

MARC FESNEAU

TERRES LABOURABLES ET PRAIRIES NATURELLES				
Régions départements (petites) régions agricoles	2021			
	Dominante	Minimum (1)	Maximum (2)	
60-Oise	FLANDRE INTERIEURE, FLANDRE MARITIME	14 820	4 100	24 800
	REGION DE LILLE, PEVELE	20 170	4 500	ND
	PLAINE DE LA SCARPE	10 200	2 820	25 540
	HAINAUT	14 460	3 400	27 960
	THIERACHE	9 330	4 000	18 580
	PLAINE DE LA LYS	15 210	4 030	ND
	CAMBRAISIS	13 720	3 460	25 370
	PLATEAU PICARD	11 340	3 920	23 840
	NOYONNAIS, SOISSONNAIS	7 510	2 710	13 020
	VALOIS ET MULTIEN	12 580	3 510	20 000
	PAYS DE BRAY	7 900	3 750	21 020
	VEXIN, PAYS DE THELLE, CLERMONTOIS	8 230	4 050	16 640
62-Pas-de-Calais	BOULONNAIS	12 640	3 940	20 720
	HAUT PAYS D'ARTOIS	12 590	4 450	21 660
	TERNOIS	10 860	3 990	23 740
	PAYS DE MONTREUIL, BAS CHAMPS PICARDS	9 620	3 200	26 670
	ARTOIS	14 020	5 000	24 610
	WATERINGUES, COLLINES GUINOISES	13 730	4 110	29 580
	PAYS D'AIRE, PLAINE DE LA LYS, BETHUNOIS	12 480	4 740	29 420
80-Somme	SANTERRE	10 970	4 450	20 610
	PONTHIEU	9 380	3 700	15 720
	VIMEU, MARQUENTERRE	8 750	4 040	13 550
	PLATEAU PICARD	10 890	5 000	18 370
77-Seine-et-Marne	11 ÎLE-DE-FRANCE			
	PERIURBAIN ET VALLEE	7 590	2 770	16 700
	ZONE SUD	5 910	2 640	10 190
78 -Yvelines	ZONE NORD	7 750	3 430	14 910
		9 100	3 900	18 810

➤ **Valeur vénale**

Selon Décision du 5 août 2022 portant fixation du barème indicatif de la valeur moyenne des terres agricoles, nous retiendrons les valeurs dominantes suivantes :

Verger
- Classe 2 : 6.900 €/ha

Terre
- Classe 1 : 8.800 €/ha

Jardin
- Classe 1 : 5.800 €/ha

Taillis simples
- Classe 5 : 2.800 €/ha

Référence cadastrale	Contenance	Nature	Classe	€/ha	Valeur vénale
VERGER					
Section AB n°100	2 a 13 ca	Verger	02	6.900 €/ha	147 €
Section AB n°101	3 a 55 ca	Verger	02	6.900 €/ha	245 €
Section AB n°111	8 a 53 ca	Verger	02	6.900 €/ha	588 €
JARDIN					
Section AB n°108	2 a 09 ca	Jardin	01	5.800 €/ha	121 €
TERRE					
Section AB n°121	13 a 15 ca	Terre	04	8.800 €/ha	1.157 €
Section AB n°123	1 a 21 ca	Terre	04	8.800 €/ha	106 €
Section AB n°124	75 ca	Terre	04	8.800 €/ha	66 €
TAILLIS SIMPLES					
Section ZA n°122	3 a 06 ca	Taillis simple	05	2.800 €/ha	85 €
Section ZA n°125	1 a 76 ca	Taillis simple	05	2.800 €/ha	49 €
Section ZA n°126	4 a 30 ca	Taillis simple	05	2.800 €/ha	120 €
Section ZA n°133	1 a 12 ca	Taillis simple	05	2.800 €/ha	31 €
Section ZA n°134	6 a 14 ca	Taillis simple	05	2.800 €/ha	171 €
Section ZA n°149	1 a 27 ca	Taillis simple	05	2.800 €/ha	35 €
Section ZA n°216	3 a 22 ca	Taillis simple	05	2.800 €/ha	90 €
Section ZA n°269	3 a 22 ca	Taillis simple	05	2.800 €/ha	90 €
Section ZA n°286	2 a 04 ca	Taillis simple	05	2.800 €/ha	57 €
VALEUR VÉNALE TOTALE arrondie à					3.158 €

Soit 5.488 €/ha toutes natures confondues (contenance totale : 57 a 54 ca).

■ VALEUR GLOBALE

Par l'application de cette méthode, nous retiendrons une valeur vénale de l'ordre de :

3.000 € à 3.300 € Hors Droits
(Trois mille euros à trois mille trois cents euros)

Cette valeur ne tient compte d'aucune valeur de convenance pouvant intervenir entre les parties, elle est actuelle et limitée dans le temps et reste tributaire des diverses réglementations officielles.

Cette étude a été réalisée sous réserve d'éléments qui n'auraient pas été communiqués et qui seraient de nature à corriger la valeur vénale précitée.

→ Réserve :

Nous n'avons pas tenu compte :

- de la situation d'urbanisme applicable à l'ensemble immobilier, seul un certificat d'urbanisme sollicité auprès des services administratifs considérés serait seul valable en la matière,
- de la vérification du fonctionnement des services généraux, ni d'étude technique de l'immeuble (planchers, canalisations etc.),
- des rapports de diagnostic et devis concernant l'amiante, les insectes xylophages (termites ...), le plomb, le radon ou toute autre forme de pollution, ceux-ci ne nous ayant pas été communiqués.

S'il se révélait par la suite qu'un quelconque préjudice technique non mentionné dans le présent rapport pèse sur le bien en cause, il conviendrait d'effectuer sur les valeurs ci-après déterminées un abattement dont l'importance serait fonction du montant du préjudice.

En outre, aucune servitude concernant ce bien ne nous a été communiquée. Dans la présente étude, le bien a été apprécié comme ne faisant pas l'objet d'une quelconque servitude pouvant affecter sa valeur.

FICHE DE RÉSUMÉ CONCLUSIF D'EXPERTISE

- **Mission** Description et évaluation de la valeur des biens et droits immobiliers dépendant de la Liquidation Judiciaire de Monsieur Christophe PALFRAY.
- **Objet** Parcelles en zone naturelle.
- **Situation d'occupation** Libre.
- **Adresse** Lieudits « Le Clos », « Le Paradis », « Fosse Saint-Martin », « L'Épine » et « Tête du Gatinois »
60140 BAILLEVAL.
- **Foncier** Section AB n°100, 101, 108, 111, 121, 123, 124 et ZA n°122, 125, 126, 133, 134, 149, 216, 269, 286 pour une contenance totale de 57 a 54 ca.



■ FACTEURS FAVORABLES

+ Zone naturelle.

■ FACTEURS LIMITANTS

- Parcelles et unités foncières éparses.
- Espace Boisé Classé.
- Contexte économique délicat.

Pour ces raisons majeures lesquelles ne sont pas exhaustives, la présente estimation sera fixée par une large fourchette de prix.

CONCLUSION

En considérant les observations ci-dessus exposées et l'analyse des différents paramètres et des calculs élaborés précédemment, il est possible d'évaluer la valeur vénale actuelle de ces biens et droits immobiliers représentés par **seize PARCELLES EN ZONE NATURELLE, libres à la vente, à un montant de prix entre :**

Hors droits - Hors frais

3.000 €

Trois mille euros

3.300 €

Trois mille trois cents euros

*Pour la cour de cassation (décision de la chambre commerciale du **23 octobre 1984**), la valeur vénale est constituée par le prix qui peut être obtenu par le jeu de l'offre et de la demande dans un marché réel au jour de la mutation. Démarche respectant par ailleurs l'étymologie du mot « **vénal** » signifiant « **ce qui peut être vendu** ». C'est pour cette raison que notre expertise est fondée sur un marché réel, loin de toute spéculation à moyen ou long terme.*

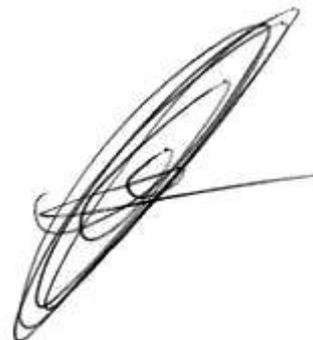
Fait et clos en notre Cabinet à PARIS, le 4 janvier 2023.

Le Quatre Janvier Deux Mil Vingt-Trois.

En deux exemplaires originaux,

Pour servir et valoir ce que de droit./.

**L'Expert,
Laurent MOITEAUX**



CLAUSES D'UTILISATION DU RAPPORT

1. REFERENTIEL

Le présent rapport est conforme aux dispositions de la charte de l'expertise, lesquelles s'inscrivent dans l'harmonisation européenne et la compatibilité des prescriptions administratives, réglementaires ou législatives déjà en vigueur.

2. PRINCIPES

Les prestations et le déroulement de l'expertise sont exécutés en application des conditions de la charte, à savoir :

- * conditions générales d'exercice de l'expertise en évaluations immobilières.
- * guide méthodologique.
- * guide des diligences.
- * principes déontologiques.
- * confidentialité.

3. CLAUSES D'UTILISATION DU RAPPORT

* Le mandant ou toute autre personne ne pourra utiliser le rapport d'expertise de façon partielle en isolant une partie du contenu.

Les surfaces et taux indiqués dans le présent rapport ainsi que les conclusions obtenues ne peuvent être utilisés à d'autres fins que la présente expertise. Il ne pourra pas être cité, en tout ou partie, ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinés à être publiés et ne pourra être reproduit ou publié d'une quelconque manière sans l'accord écrit de l'expert quant à la forme et le contenu ou les circonstances dans lesquelles il pourra paraître.

4. RESERVES

* L'ensemble des superficies stipulées dans le présent rapport est indiqué à titre indicatif et ne peut engager la responsabilité de l'expert. Lorsque les superficies indiquées font l'objet d'un mesurage sur place, la mention « superficie certifiée » sera indiquée dans le chapitre intéressé.

* Lorsqu'une confirmation est demandée à la Mairie, la note de renseignements d'urbanisme sera annexée au rapport.

Lorsqu'un engagement est demandé, le certificat d'urbanisme sera annexé au rapport.

Les renseignements d'urbanisme sont généralement recueillis oralement auprès des services techniques et sont susceptibles d'évoluer et d'être modifiés.

* Pollution : le présent rapport est établi sans tenir compte des pollutions éventuelles : eau, air, terre, amiante, termites.

▪ Lorsque les pollutions sont déclarées à l'expert, l'évaluation tiendra compte de ces paramètres.

▪ Lorsque les pollutions sont passées sous silence, le présent rapport ne pourra en tenir compte.

Nous rappelons que la mission de l'expert en estimation n'est pas d'effectuer des recherches approfondies sur les pollutions.

* La valeur déterminée par le présent rapport est issue de l'analyse des éléments existants dans l'état et n'est pas à confondre avec une étude de valorisation du bien, laquelle exploiterait les diverses possibilités qu'offre le bien et notamment les droits résiduels à construire.

5. TERMINOLOGIE

5.1. Valeur vénale

* La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable au moment de l'Expertise, les conditions suivantes étant supposées préalablement réunies :

La libre volonté du vendeur et de l'acquéreur.

* La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,

* Le maintien de la valeur à un niveau sensiblement stable pendant ce délai.

* Que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions du marché, sans réserve, avec une publicité adéquate.

* L'absence de facteurs de convenance personnelle.

Peuvent être considérés comme des synonymes de la valeur vénale les termes de valeur marchande, valeur de marché ou encore valeur de réalisation (expression utilisée dans le décret du 5 Novembre 1990 concernant les Compagnies d'Assurances).

La valeur vénale d'un bien immobilier peut être définie dans deux hypothèses :

* La valeur d'un bien libre ou supposé tel, partant du principe que le bien est vacant et libre de tout titre d'occupation.

* La valeur du bien « occupé », qui tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants.

5.2. Valeur de vente forcée

Il s'agit de la valeur de réalisation d'un bien corporel, incorporel ou d'un droit immobilier dans un contexte de contrainte, quelle que soit la nature de ce contexte (judiciaire, psychologique, financier ou autre). Elle traduit une différence substantielle avec la valeur vénale moyenne.

L'expropriation ne rentre pas, à priori, dans le cadre d'une vente forcée ; en effet si l'aliénation a un caractère obligatoire, les bases d'indemnisation doivent être la valeur du marché et le dommage subi par l'exproprié à la date de référence.

ANNEXES

REPORTAGE VIDEO AERIENNE

■ LE DRONE AU SERVICE DE L'EXPERTISE

Le drone est devenu l'outil idéal de l'expert pour inspecter et contrôler rapidement tous types de sites ou lieux difficiles d'accès, sans dangers, de façon rapide et économique, n'ayant pas de moyens lourds comme des nacelles ou échafaudages à mettre en place, permettant ainsi d'accélérer les procédures.

Dans le cadre d'une expertise judiciaire, les photographies ou vidéos réalisées en très haute définition par le drone, sous la direction de l'expert, lui permettront de compléter son dossier d'expertise et de donner son avis au juge sur les différents points techniques visualisés.

Selon les zones de vol des sites à expertiser, le pilote de drone peut être amené à demander des autorisations de vols ou effectuer des déclarations préfectorales.

Monsieur PALFRAY Christophe

Lieudits « Le Clos », « Le Paradis », « Fosse Saint-Martin », « L'Épine » et « Tête du Gatinois » - 60140 BAILLEVAL

Cliquer sur la photo pour accéder à la vidéo aérienne



Reportage vidéo aérienne effectué conformément avec la réglementation en vigueur pour les drones de catégorie CO :

- Vitesse max de 19m/s.
- Survol autorisé sauf regroupement de personnes.
- Déclaration en ligne du drone s'il est équipé d'un système d'identification à distance.
- Drone CE au titre du règlement 2019/945.

PLANCHE PHOTOS



CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de BAILLEVAL

Dossier n° CUa 060 042 22 T0027

date de dépôt : 23 mai 2022
demandeur : VOLONIA EXPERTISES

pour :
adresse terrain : LISTE JOINTE
60140 BAILLEVAL

CERTIFICAT D'URBANISME

délivré au nom de la commune

Le Maire de BAILLEVAL,

VU la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à des terrains situés à BAILLEVAL (Oise) voir liste jointe, présentée le 23 mai 2022 par VOLONIA EXPERTISES, demeurant à VERSAILLES (Yvelines) 36 rue des Etats Généraux et enregistrée par la mairie de BAILLEVAL sous le numéro CUa 060 042 22 T0027 ;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

VU le plan local d'urbanisme approuvé le 21 février 2008, modifié le 30 juin 2009, révisé le 30 septembre 2009, modifié et révisé le 9 décembre 2011 et 14 mars 2014 ;

CERTIFIE

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans un délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou la salubrité publique.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- art. L 111-1-4, art. R111-2, R. 111-4, R.111-15 et R. 111-21.

Zone(s) et coefficient(s) d'occupation des sols :

- voir liste jointe

A notre connaissance, les terrains ne sont grevés d'aucune servitude.

Article 3

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

- taxe aménagement communale	Taux en % :	5,00
- taxe aménagement départementale	Taux en % :	2,50
- Redevance d'archéologie préventive	Taux en % :	0,40

Article 4

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas, elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2°c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)
- cession gratuite de terrains (article L. 332-6-1-2°a) du code de l'urbanisme)

Participations préalable instaurées par délibération :

- participation pour raccordement à l'égout (article L.332-6-1-2°a) du code de l'urbanisme)

Fait à BAILLEVAL, le 23 mai 2022

Le Maire,
Olivier FERREIRA



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet, il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagné du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Propriétés de Monsieur Christophe PALFRAY

Référence cadastrale	Lieudit	Zonage
AB n° 100	« LE CLOS »	N (zone naturelle à protéger)
AB n° 101	« LE CLOS »	N (zone naturelle à protéger)
AB n° 108	« LE CLOS »	N (zone naturelle à protéger)
AB n° 111	« LE CLOS »	N (zone naturelle à protéger)
AB n° 121	« LE PARADIS »	N (zone naturelle à protéger) et bois classés
AB n° 123	« LE PARADIS »	N (zone naturelle à protéger) et bois classés
AB n° 124	« LE PARADIS »	N (zone naturelle à protéger) et bois classés
ZA n° 122	« FOSSE SAINT MARTIN »	N (zone naturelle à protéger) et bois classés
ZA n° 125	« FOSSE SAINT MARTIN »	N (zone naturelle à protéger) et bois classés
ZA n° 126	« FOSSE SAINT MARTIN »	N (zone naturelle à protéger) et bois classés
ZA n° 133	« FOSSE SAINT MARTIN »	N (zone naturelle à protéger) et bois classés
ZA n° 134	« FOSSE SAINT MARTIN »	N (zone naturelle à protéger) et bois classés
ZA n° 149	« FOSSE SAINT MARTIN »	N (zone naturelle à protéger) et bois classés
ZA n° 216	« L'EPINE »	N (zone naturelle à protéger) et bois classés
ZA n° 269	« TETE DU GATINOIS »	N (zone naturelle à protéger) et bois classés
ZA n° 286	« TETE DU GATINOIS »	N (zone naturelle à protéger) et bois classés

