



DOSSIER DE PRESENTATION

ALIÉNATION DU "CHEMIN RURAL DES BISSONNETS À CARPIQUET"



Présentation de l'enquête publique

Actuellement propriétaire du chemin rural des Bissonnets à Carpiquet, la commune souhaite s'en séparer.

En effet ce chemin est sans issue et il n'est pas praticable.

A ce titre, les entreprises riveraines souhaitent se porter acquéreur.

Ces fonciers leur permettraient de développer leurs activités et ainsi maintenir les entreprises sur le territoire communales.

Par conséquent la commune n'a aucun intérêt à garder ce chemin rural des Bissonnets.

PLAN DE SITUATION DE LA COMMUNE DE CARPIQUET



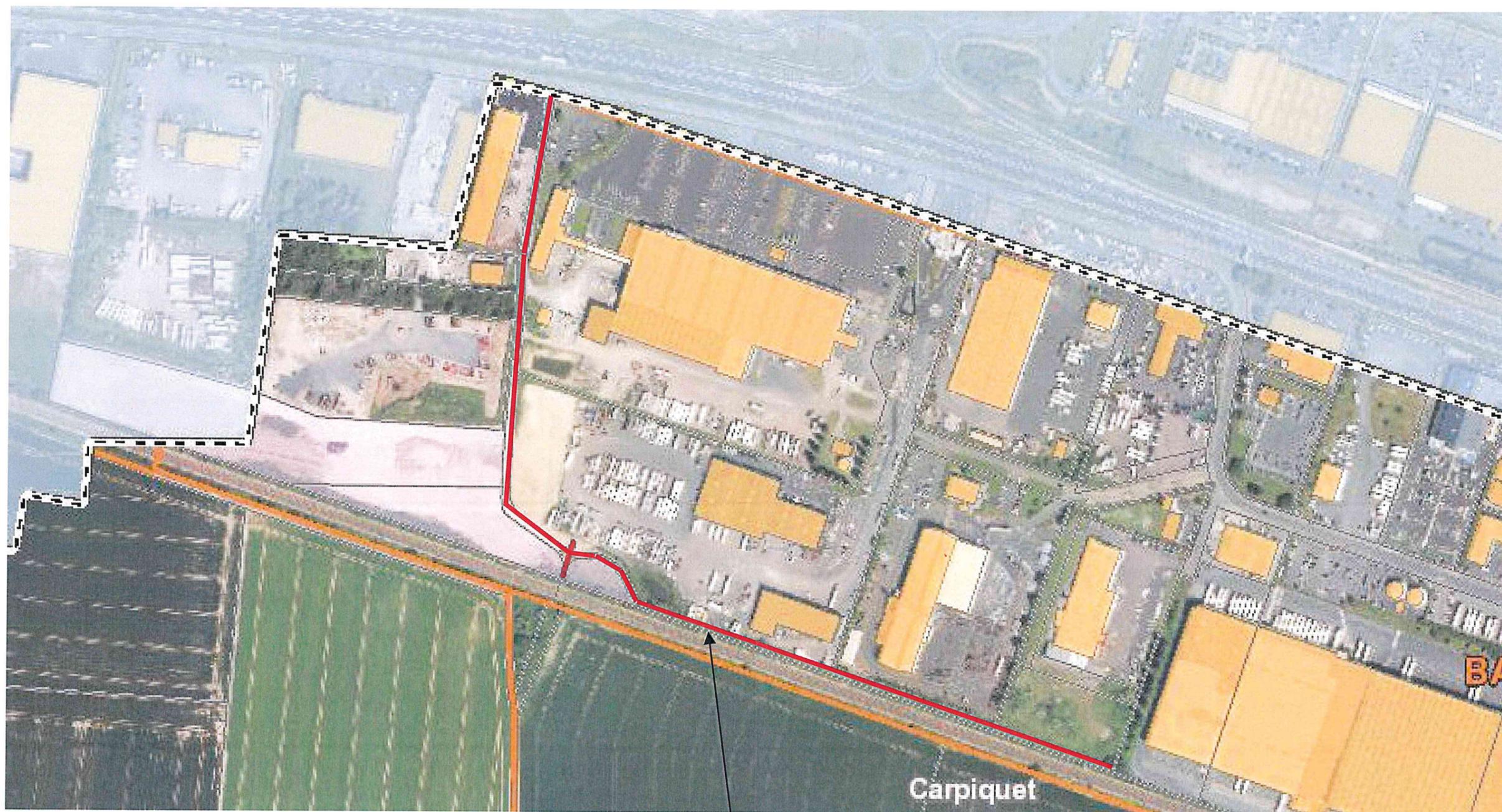
PLAN DE SITUATION DE LA COMMUNE DE CARPIQUET

Aliénation du "chemin rural des Bissonnets à Carpiquet"



COMMUNE DE CARPIQUET

Chemin rural des Bissonnets"



Aliénation du "chemin rural
des Bissonnets à Carpiquet "

DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
CALVADOS

Commune :
CARPIQUET

Section : BA
Feuille : 000 BA 01

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

Date d'édition : 28/11/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le
centre des impôts foncier suivant :
Caen Pôle de Topographie et de Gestion
Cadastrale
6, place Gambetta B.P. 80540 14048
14048 Caen Cedex 1
tél. 02.31.39.74.00 -fax
ptgc.caen@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

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



- "Chemin rural des Bissonnets à Carpiquet" -

TABLEAU D'ALIÉNATION DANS LE DOMAINE PRIVÉ COMMUNAL

| Nom de la voie | Point de repère et description | Emprise | Longueur |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------|----------|
| "Chemin rural des Bissonnets à Carpiquet" | - Ce chemin n'est plus utilisé et son tracé a quasiment disparu. | 4.5 m | 800 m |

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques du Calvados
Pôle d'évaluation domaniale
7 Boulevard Bertrand ; BP 40532
14034 CAEN Cedex 1
Courriel : ddfip14.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

Le 12 décembre 2022

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Calvados

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Bernard Zamparutti
Courriel : bernard.zamparutti@dgifp.finances.gouv.fr

Monsieur le Maire de Carpiquet

Réf DS: 10345759
Réf OSE : 79337

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](http://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Terrain à bâtir d'activité

Adresse du bien :

Chemin des bissonnets à Carpiquet et La sablonnière à Rots

Valeur :

680 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

1 - SERVICE CONSULTANT

Affaire suivie par : SERARD Pascal, Maire

Contactn : cabinet@carpiquet.fr

2 - DATE

de consultation : 22/10/2022

de dossier en état : 25/11/2022

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire

3.3. Projet et prix envisagé

Cessions de terrains nus à vocation économique n'étant plus nécessaires à la collectivité.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Communes de Carpiquet et de Rots.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Chemin des Bissonnets (ZA Ouest - Frontiere communale avec la commune de ROTS)

Ensemble en longueur, le long de la voie ferrée, en ZA Ouest.

4.3. Références Cadastres

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

| Commune | Parcelle | Adresse/Lieudit | Superficie |
|-----------|----------|-----------------------|------------|
| Carpiquet | BA 101 | Chemin des bissonnets | 940 |
| Carpiquet | BA 104 | Chemin des bissonnets | 5212 |
| Carpiquet | BA 105 | Chemin des bissonnets | 9574 |
| Rots | BN 18 | La sablonnière | 7078 |
| | | | 22 804 |

4.4. Descriptif

Terrains nus à vocation économique le long de la voie SNCF.

Terrains non viabilisés.

Zone de nuisances sonores.
5 747 m² en espaces boisés classés.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

COMMUNE DE CARPIQUET

5.2. Conditions d'occupation

Libre.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Carpiquet : UEs et UE / Rots : Uea.

UE : zone urbanisée économique.

Uea : secteur réservé aux activités des secteurs secondaires et tertiaire et aux équipements publics d'intérêt collectif.

UEs : zone urbanisée économique pouvant recevoir des dépôts de matériaux de démolition inertes.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

Par comparaison

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

Les termes de comparaison, de terrains à bâtir activité, les plus proches, sont les suivants :

Nature : Terrain à bâtir activité ÉTUDE DE MARCHÉ Commune : Rots et Carpiquet
 09/12/2022 Consultant : Commune de Carpiquet

| Adresse | Références mutation | Références cadastrales | Superficie terrain en m ² | Descriptif | Prix | Valeur unitaire /m ² de terrain | Observations |
|-----------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rots | | BN 18 | 7 078 | Terrain à bâtir activité non viabilisé | | | Uea |
| Carpiquet | | BA 101 BA 104 BA 105 | 15 726 | Terrain à bâtir activité non viabilisé | | | Ues et Ue |
| lots ; la sablonnière | 1404P02 2021P05629 ; 14/09/2021 | BN 41 (division de la BN 12 en BN 40 et BN 41) | 2 900 | Terrain à bâtir activité non viabilisé | 111 133 € | 38 € | Uea (Secteur reserve aux activités des secteur secondaire et tertiaire aux équipements publics d'intérêt collectif) |
| retteville sur Odon | 1404P01 2021P09849 ; 14/10/2021 | ZE 79 , 81 , 86 , 89 , 91 , 109 à 114 , 116 à 118 , 372 , 374 | 13597 | Terrain à bâtir activité non viabilisé | 493 194 € | 36 € | Ue (activités) |
| retteville sur Odon | 2019P05678 ; 15/07/2019 | A 445 | 1 500 | tab activité viabilisé , quartier Koenig | 70 200 € | 47 € | Uf (équipements publics et activité économique |
| retteville sur Odon | 1404P01 2020P05776 ; 28/07/2020 | A 515 | 5 611 | tab activité viabilisé , quartier Koenig | 224 440 € | 40 € | Uf (équipements publics et activité économique |
| retteville sur Odon | 1404P01 2021P05899 ; 01/07/2021 | A 532 A 533 | 5 934 | tab activité viabilisé , quartier Koenig | 237 360 € | 40 € | Uf (équipements publics et activité économique |
| Hérouville st clair | 1404P01 2021P06382 ; 13/07/2021 | BR 188 (issue de BR 172) , 190 (ex BR 184) , 191 (issue de BR 186) | 2 500 | TAB activité non viabilisé , parc d'activité de Citis | 125 000 € | 50 € | Umb , Secteurs en lisière des zone UHb qui ont pour vocation d'accueillir des occupations mixtes, dans un gabarit de hauteur plus bas pour assurer des transitions urbaines , pour extension activité de l'acquéreur |
| ifs, Fossé St André | 1404P01 2021P10514 ; 18/11/2021 | BK 347 BK 346 | 1 722 | TAB activité viabilisé . ZAC Objectifs Sud | 69 911 € | 41 € | Uxza (activité commerciale) , partie périphérique de la ZA en extension de la zone commerciale , vendeur normandie aménagement |
| int-André-sur-Orne | 1404P01 2022P01527 ; 22/02/2022 | AD 72 | 2 107 | TAB activité viabilisé , lot 4; ZAC « Les Portes de la Suisse Normande » | 80 000 € | 38 € | Ux (Zone urbaine réservée aux activités artisanales, industrielles ou commerciales) , vendeur schéma |
| | | Médiane : 40 €/m ² | | Moyenne expurgée des extrêmes : 41 €/m ² | | 330 € | |

Les termes de comparaison de terrains non constructibles, les plus proches, sont les suivants :

Nature : Terrain non constructible ÉTUDE DE MARCHÉ Commune : Carpiquet
 Consultant : Commune de Carpiquet

| Adresse | Références mutation | Références cadastrales | Superficie terrain en m ² | Descriptif | Prix | Valeur unitaire /m ² de terrain | Observations |
|----------------------|---------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------|---------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Carpiquet | | BA 101p BA 104p BA 105p | 5 748 | terrain non constructible | | | espace boisé classé et zone A |
| Bretteville sur Odon | 1404P01 2020P05313 ; 19/06/2020 | E 262 | 4316 | terrain | 17396 | 4 | Zone Ne, zone d'exposition au bruit, , proximité zone urbanisée |
| Caen | 21/06/2017 ; 1404P01.2017P05466 | NO 66 NO 73 | 283 | Jardin | 1 981 € | 7 | Zone N ; domaine public reclassé domaine privé pour jardin dans copropriété |
| Rots | 1404P02 2022P00549 ; 26/01/2022 | BM 215 | 1 552 | terrain enclavé (en nature d'herbage) | 6 208 € | 4 | Zone Uge, parcelle enclavée entre habitations et route de bayeux |
| | | | | Moyenne : 5 €/m ² | | | |

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Terrains à bâtir activité :

Il ressort de l'étude de marché ci-dessus, que les terrains à bâtir activité, ont une valeur moyenne de 41 €/m².

Compte tenu de l'étude de marché, des éléments particuliers, d'un marché porteur et sous tension, la valeur de **38 €/m²** est retenue.

(Terme de comparaison Rots la sablonnière jouxtant le bien à évaluer, même zone d'activité, même localisation le long de la voie ferrée : 38 €/m²)

Espaces boisés classés :

Il ressort de l'étude de marché ci-dessus, que les terrains non constructibles (en zone constructible ou à proximité d'une construction), ont une valeur moyenne de 5 €/m².

Pour la partie en espace boisé classé, la valeur de **5 €/m²** est retenue.

(partie non constructible en zone urbanisée ou à proximité)

L'ensemble des parcelles est estimé à 680 000 €

(17 056 * 38 + 5 748 * 5 = 648 128 + 28740 = 676 868 € arrondi à 680 000 €).

10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

Cession

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **680 000 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur

- minimale de vente sans justification particulière à 612 000 € .

Les collectivités locales et leurs établissements publics peuvent vendre à un prix plus élevé . Ils ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision motivée pour vendre à un prix plus bas .

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

11 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 24 mois.

12 - OBSERVATIONS

L'estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

Il n'est pas tenu compte 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 service 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.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

Pour le Directeur départemental des Finances
publiques du Calvados et par délégation,
La Responsable de la division des missions
domaniales



Lorène Richard
Inspectrice Principale des Finances publiques