



DOSSIER DE PRESENTATION

ALIÉNATION DU "CHEMIN RURAL DES BISSENETS 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 leurs 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

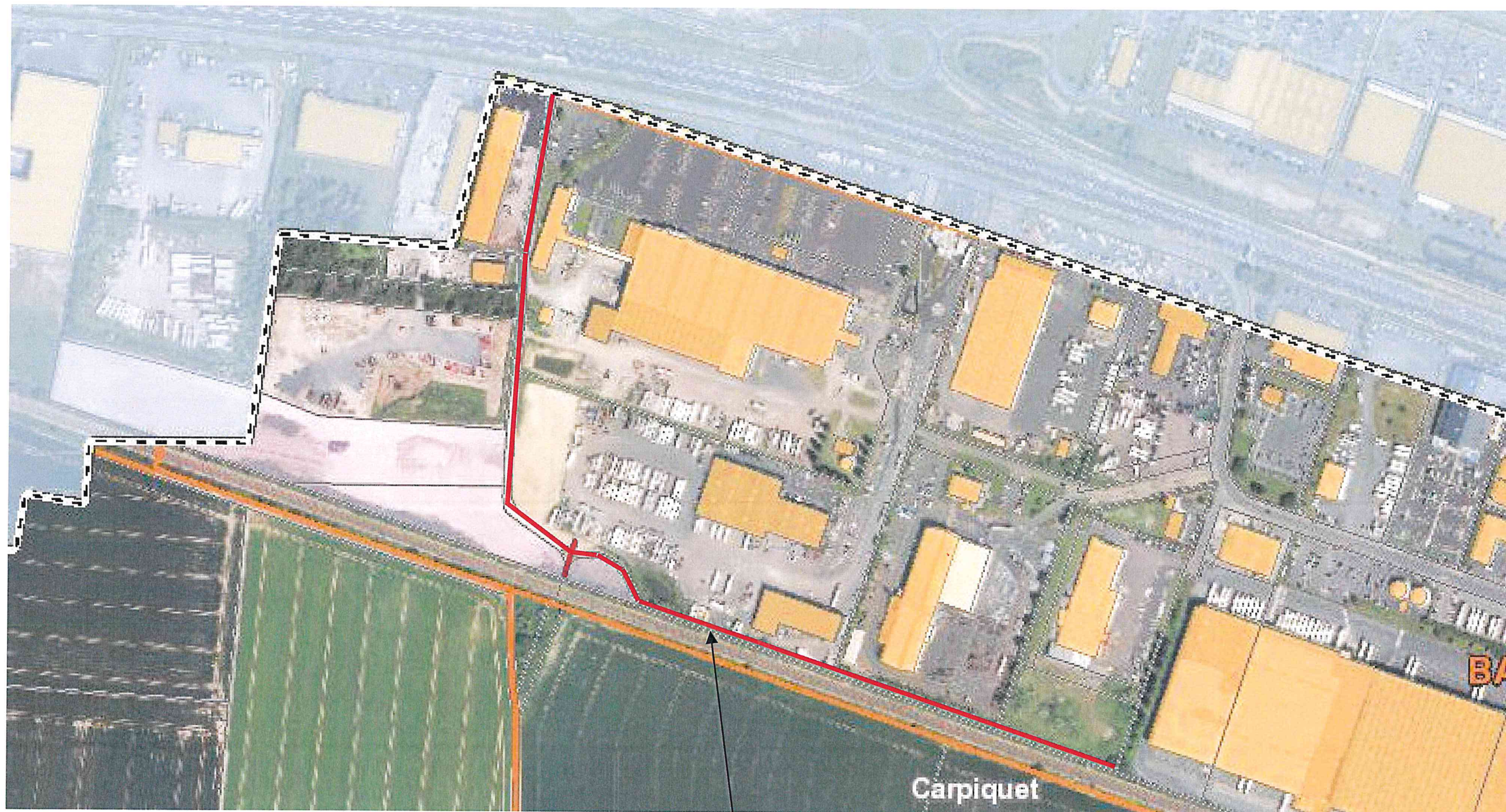


PLAN DE SITUATION DE LA COMMUNE DE CARPIQUET

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



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 12 décembre 2022

Direction départementale des Finances Publiques du Calvados

Pôle d'évaluation domaniale

7 Boulevard Bertrand ; BP 40532

14034 CAEN Cedex 1

Courriel : ddfip14.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Calvados

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Bernard Zamparutti

Courriel : bernard.zamparutti@dgfip.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



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 m²	Descriptif	Prix	Valeur unitaire /m² 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
Rots ; 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)
Arretteville 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)
Arretteville sur Odon	2019P05678 ; 15/07/2019	A 445	1 500	tab activité viabilisé , quartier Koenig	70 200 €	47 €	Uf (équipements publics et activité économique
Arretteville 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
Arretteville 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 zones UHb qui ont pour vocation d'accueillir des occupations mixtes, dans un gabarit de hauteur plausibles pour assurer des transitions urbaines , pour extension activité de l'acquéreur
lfs, Fossé St André	1404P01 2021P10514 ; 18/11/2021	BK 347 BK 346	1 722	TAB activité viabilisé . ZAC Objectifs Sud	69 911 €	41 €	Uzza (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 €/m²		Moyenne expurgée des extrêmes : 41 €/m²		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 m²	Descriptif	Prix	Valeur unitaire /m² 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 €/m²			

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