



DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE  
BASSE-NORMANDIE ET DU CALVADOS  
POLE GESTION PUBLIQUE  
DIVISION DES MISSIONS DOMANIALES  
7, Bd Bertrand  
BP 40532  
14034 CAEN CEDEX 1

Caen, le 22 octobre 2015

Affaire suivie par : Jacques BARON  
Téléphone : 02 31 38 34 74  
Courriel : [jacques.baron@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:jacques.baron@dgfip.finances.gouv.fr)

## **AVIS DU SERVICE FRANCE DOMAINE** (Valeur vénale)

Consultation du Domaine en matière d'acquisition immobilière par les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics

(Articles L. 1311-9, L. 1311-11 et L. 1311-12, R1311-3 et R1311-4 du Code général des collectivités territoriales)

### **EXPROPRIATION**

N/références : N° SEI 2015/ 227 V / 1051 du 22 octobre 2015

V/références : AF n° 36137 (2) – CC/SA

IMMEUBLE situé à Douville-en-Auge, en bordure de la RN 27, lieu-dit « La Pièce Loraille ».

#### **Service consultant**

Conseil Départemental du Calvados ; Service foncier et domanialité publique ; dossier suivi par Mme Claudine CHEVAL ; [claudine.cheval@calvados.fr](mailto:claudine.cheval@calvados.fr) ; tél : 02 31 57 15 38.

#### **Date de la consultation**

14/10/2015 ; date de demande de complément : néant ; date d'arrivée du dossier en « l'état » : 14/10/2015.

#### **Opération soumise au contrôle (nature, objet et but)**

Acquisition d'un terrain, en vue du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, dans le but d'aménager un arrêt de bus en bordure de la RN 27.

Actualisation de l'avis du Domaine SEI N° 2014 / 227V / 27 du 03/06/2014.

#### **Nom et adresse du propriétaire**

M. Joël RANC.

#### **Occupant**

Non communiqué.

#### **Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération**

Commune de Douville-en-Auge, parcelle A 457, superficie : 6 819 m<sup>2</sup>, emprise d'environ 112 m<sup>2</sup>. Nature : herbage ; classe P01.

Bien à évaluer visité : non.

## Urbanisme

RNU ; certificat d'urbanisme délivré le 22/05/2014 : « zone hors PAU (hors parties actuellement urbanisées de la commune) ; le terrain est constaté hors des parties actuellement urbanisées de la commune. Le secteur (éloigné du bourg, 1 200 mètres environ) ne regroupe pas un nombre suffisant d'habitations pour être considéré comme une partie actuellement urbanisée de la commune : - dans le périmètre délimité par la route départementale n° 27, seulement 4 constructions apparaissent au plan joint au dossier dans un rayon de 100 mètres. Par conséquent, le terrain est insconstructible à l'exception des cas prévus à l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme.

Information pour le demandeur : le terrain est touché par le risque d'inondation par les nappes d'eaux souterraines. La profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux est : au delà de 5 mètres : pas de risque a priori. (source carte DREAL état de la connaissance février 2014).

L'attention du pétitionnaire est attirée par le fait que le terrain est prédisposé à la présence possible de carrières, d'ouvrages souterrains et de cavités naturelles karstiques, recensées sur la commune, mais non localisées (source BRGM mise à jour juin 2008).

Les autres risques connus auquel ce terrain est susceptible d'être soumis sont consultables sur le site internet de la DREAL. »

**Éléments particuliers de moins-value** : néant.

**Éléments particuliers de plus-value** : herbages en situation privilégiée, à proximité d'une zone urbanisée.

## Méthode d'évaluation retenue

Par comparaison.

## Détermination des indemnités

### I. Indemnité principale de dépossession

Elle correspond à la valeur vénale des biens sous emprise.

Elle est fixée à **148 €**.

### II. Indemnités accessoires

#### a) Indemnité de remploi

L'opération se déroulant dans le cadre d'une DUP, l'indemnité de remploi est due. Elle est déterminée de la manière suivante :

- de 1 à 5 000 € x 20 % = 148 € x 0,20 = 29,60 €

Total de l'indemnité de remploi : 29,60 €, arrondie à **30 €**.

#### b) Indemnités dues aux exploitants agricoles

Elles sont déterminées selon le « Protocole relatif à l'indemnisation des exploitants agricoles évincés lors des acquisitions immobilières par les collectivités et organismes tenus de solliciter l'avis de France Domaine », conclu avec les organisations professionnelles agricoles représentées par la Chambre départementale d'Agriculture et applicable à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2012.

Les indemnités sont dues aux fermiers ou aux propriétaires-exploitants inscrits à la Mutualité Sociale Agricole.

#### - Indemnité pour perte de revenus :

La durée pendant laquelle l'exploitant agricole est considéré comme privé de son revenu est estimée à 4 ans.

Le barème 2014 des évictions locatives prévoit, pour les terres de 1<sup>ère</sup> catégorie dans le Pays-d'Auge, la somme de 3 511 € / ha.

Il en résulte : 3 511 € x 0 ha 01 a 12 ca = 39,32 €, arrondi à **40 €**.

#### - Indemnités pour perte de fumures et arrières fumures :

Le barème 2014 des évictions locatives prévoit 509 € par hectare, soit : 509 € x 0 ha 01 a 12 ca = 5,70 €, arrondi à **6 €**.

D'autres indemnités sont susceptibles d'être alouées, sur justifications (supplément pour existence de bail à long terme, indemnité pour reconstitution de clôture...).

**Total des indemnités d'éviction agricole**

148 € + 30 € + 40 € + 6 € = **224 €**.

**Observations particulières**

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond aux indemnités d'éviction agricole actuelles. Une nouvelle consultation de France Domaine serait nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet, étaient appelées à changer.

Pour l'administrateur général,  
Directeur régional des Finances publiques de Basse-Normandie et du département du Calvados,  
L'évaluateur,



Jacques BARON

*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.*