



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale des Finances Publiques de la Marne

Pôle d'évaluation domaniale

12 rue Sainte Marguerite
51 022 CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE cedex

téléphone : 03 26 69 53 17
courriel : ddfip51.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Jérôme TOMASI

téléphone : 03 25 43 72 47
courriel : jerome.tomasi@dgifp.finances.gouv.fr

Réf. DS : 3841308
Réf Lido : 2021-10177-15581

Troyes, le 02/04/2021

Le Directeur à

ARS GRAND EST

*DELEGATION TERRITORIALE DE L'AUBE
CITE ADMINISTRATIVE DES VASSAULES
10 025 TROYES CEDEX*

AVIS DU DOMAINE PORTANT ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE

Désignation du bien : Périmètre de protection de point de captage d'eau potable

Adresse du bien : Divers lieudits sur le territoire de la commune
de Javernant (10)

Estimation sommaire et globale de préjudice : **et 6 049 €**

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 – SERVICE CONSULTANT

ARS Grand Est

Affaire suivie par : Christine Piétremont, Claudine Card.

2 – DATE

de consultation : 12/03/2021

de réception : 12/03/2021

de visite : sans objet

de dossier en état : 12/03/2021

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

Instauration de servitudes de protection du point de captage d'eau potable de Javernant.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

L'ARS Grand Est a saisi le Pôle d'évaluation domaniale de la Marne (PED) dans le cadre d'un projet d'arrêté préfectoral instaurant un ensemble de servitudes utiles à la protection du point de captage d'eau potable de Javernant (10).

Il est demandé au PED d'estimer le montant des préjudices résultant de l'instauration desdites servitudes, conformément aux dispositions contenues à l'article L 1321-3 du Code de la santé publique.

ooo

Les parcelles incluses dans le périmètre de protection sont en nature de **sols naturels non-bâtis**, et connaissent un usage effectif actuel de :

- bois ;
- landes ;
- terres agricoles.

Elles sont **juridiquement inconstructibles** en raison de leur situation hors des parties actuellement urbanisées de commune de Javernant.

Elles totalisent une superficie d'environ **18,2 ha**.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : divers.

Situations d'occupation : sans objet.

6 – URBANISME – RÉSEAUX

Voir ci-avant point 4.

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Le PED a procédé à l'estimation sommaire et globale du montant de préjudices indemnisables au regard du projet de réglementation transmis par l'ARS Grand Est.

Ce projet prévoit deux périmètres distincts.

1/ Dans un premier périmètre, dit **périmètre de protection immédiat** (PPI), le projet de réglementation prévoit que les terrains concernés doivent devenir propriété de la régie du SDDEA ; la valeur estimée en présente estimation est donc la **valeur vénale** desdits terrains.

2/ Dans un second périmètre, dit **périmètre de protection rapproché** (PPR), le projet de réglementation introduit notamment les restrictions suivantes à l'exploitation des terres agricoles :

- interdiction de puits et forage d'eau ;
- interdiction d'épandage de fumiers non-hygiénisés ;
- interdiction de drainage agricole.

Ces restrictions entraînent des contraintes particulières à l'exploitation de ces terres et sont génératrices d'un préjudice direct, matériel et certain.

Ce préjudice est estimé sur la base de la différence entre la valeur vénale des terres concernées (avant instauration de la réglementation) et la tendance actuelle sur le marché des prés dans ce secteur.

Valeur vénale des terrains composant le PPI :

- parcelles concernées : A 439p, 440p, 441p ;
- superficie : **225 m² environ** (à préciser selon document modificatif du parcellaire cadastral) ;
- valeur estimée : **94 €** ;

Montant de préjudice indemnisable au profit des propriétaires de terres agricoles en PPR :

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Propriétaire	Contenance cadastrale de la parcelle (ha)	Superficie effectivement en nature de terre agricole (ha)	Montant d'indemnité unitaire (€ / ha)	Montant d'indemnité par parcelle
ZC	1	Maurice Montagne	1,803	1,368	2 300 €	3 146 €
ZC	2	Consorts Barbarin	0,929	0,929		2 137 €
Total						5 283 €

Montant total subséquent d'indemnités principales : 5 377 €.

Montant estimé d'aléas de procédure : 672 €.

Montant total d'estimation sommaire et globale : 6 049 €.

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

Sauf en cas de changement notable dans les circonstances de fait ou de droit, le présent avis est rendu avec une durée de validité de **deux ans**.

10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. 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.

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.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,

Jérôme TOMASI,
Inspecteur des Finances publiques