

Direction Générale des Finances Publiques

Versailles, le 24 avril 2023

Direction départementale des Finances publiques des Yvelines

Pôle d'évaluation domaniale de Versailles

16 avenue de Saint-Cloud

78011 Versailles cedex

Courriel : ddfip78.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques des Yvelines

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Michel GUIAS

Courriel : michel.guias@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 82 90 20 25

à
Communauté Urbaine de Grand Paris Seine et
Oise

Réf DS: 12114349

Réf OSE : 2023-78440-27500

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](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Servitude de surplomb

Adresse du bien :

Avenue Paul Raoult
78130 Les Mureaux

Valeur :

Cette servitude n'apportant aucun préjudice au fonds servant ne nécessite pas d'indemnisation

1 - CONSULTANT : CU GRAND PARIS SEINE ET OISE

affaire suivie par : *Mme Andréa CHAGOT (Cheffe de projets fonciers).*

2 - DATES

de consultation :	07/04/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	07/04/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Dans le cadre du projet d'aménagement du pôle gare EOLE des Mureaux il est prévu le déplacement de la station bus au sud des voies ferrées. Ce déplacement nécessite également un redimensionnement et réaménagement de l'accès sud de la gare, réalisé sous maîtrise d'ouvrage SNCF, suite à la démolition de la partie Est du parking, propriété de la Communauté urbaine GPS&O. La Communauté urbaine doit donc céder l'emprise démolie à la SNCF.

Ce projet d'aménagement nécessite la constitution d'une servitude par la Communauté urbaine au profit de SNCF sur une emprise foncière de 15 m² issue du domaine public non cadastré pour la création d'un auvent en surplomb du domaine public et de 12 m² issue de la parcelle cadastrée section AP n°606 pour la création d'un toit-terrasse.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Les Mureaux est une commune du département des Yvelines, en Île-de-France. Située en bord de Seine, en face de Meulan et de Hardricourt, la ville des Mureaux se trouve à 39 km à l'ouest de Paris. Elle est limitrophe de Flins-sur-Seine à l'ouest, de Bouafle et Ecquevilly au sud et de Verneuil-sur-Seine et Chapet à l'est. Au nord, elle est séparée de Meulan-en-Yvelines et Mézy-sur-Seine par la Seine.

La ville est desservie principalement par la RD 43 qui en constitue la principale avenue. Celle-ci permet de relier, au sud, l'autoroute de Normandie (A13) et, au nord, le pont « Rhin et Danube » au-dessus de la Seine. Elle dispose d'une gare qui est desservie par la ligne J du réseau Transilien SNCF. La commune fait partie du projet Éole et doit bénéficier en 2024 du prolongement de la ligne E du RER. Il liera directement Les Mureaux à La Défense.

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

Le bien est situé en contrebas de la gare des Mureaux, à proximité du centre-ville.

4.3. Références cadastrales

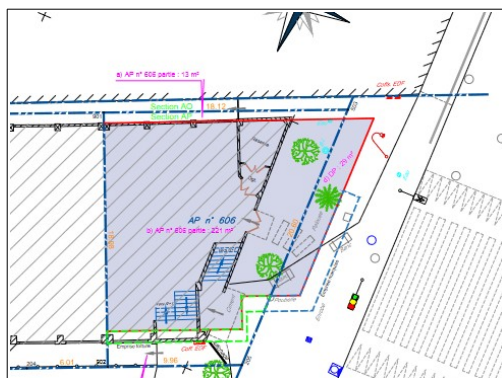
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Les Mureaux	AP 606	Rue Gambetta	266 m ²	Bâti

4.4. Descriptif



Partie d'auvent et de toit terrasse surplombant une partie du domaine public de la CU GPSEO et d'une emprise de 12 m² issue de l'AP 606.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

Fonds dominant : bâtiment SNCF

Fonds servant : domaine public et emprise de terrain (issue de la parcelle AP 606), propriétés de la CU GPSEO.

5.2. Conditions d'occupation : sans objet

6 - URBANISME

Zone UAb du PLUI de la communauté d'agglomération Grand Paris Seine et Oise, approuvé par le conseil communautaire le 16/01/2020, entré en vigueur depuis le 21/02/2020.

7 - ANALYSE ET ARBITRAGE DU SERVICE

L'estimation des servitudes est déterminée par comparaison entre le gain obtenu par le fonds dominant et le préjudice subi par le fonds servant. La valeur la plus élevée correspondant à l'indemnité à verser au propriétaire du fonds servant. L'indemnisation suppose un préjudice (ou une moins-value) pour l'une des parties et un avantage (ou une plus-value) pour l'autre partie. Ces deux conditions sont cumulatives et non alternatives, à défaut de préjudice ou de plus-value, aucune indemnité ne serait due.

Dans le cas présent, la servitude de surplomb est imposée au propriétaire d'un bien (le fonds servant) au profit du propriétaire d'un autre bien (le fonds dominant).

On peut analyser et comparer cette servitude comme une servitude d'intérêt public qui généralement ne donne pas lieu à une indemnisation (*au titre de l'article L160-5 du Code de l'Urbanisme ces servitudes ne donnent lieu à aucune indemnisation*).

Par ailleurs le fonds servant subit-il un préjudice du fait de cette servitude de surplomb ? Ce préjudice n'est pas flagrant.

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

Pour les raisons évoquées dans le point 7, la servitude n'est pas valorisée pour défaut de préjudice du fonds servant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient pendant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

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

10 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

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.

11 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,



Michel GUIAS

Inspecteur des Finances publiques