

Date de la séance  
Le 28 septembre 2023

Date de convocation  
Le 21 septembre 2023

Date d'affichage  
Le 21 septembre 2023

Nombre de conseillers	
En exercice	29
Présents	18
Procurations	07
Absents	04
Votants	25

N° 23 G 65

**OBJET** : Vente des parcelles cadastrées section AS n° 70, 71, 74 et 75, et d'une partie de la parcelle cadastrée section AB n° 11 à la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise

Acte publié le 05 octobre 2023

Transmis en Préfecture  
le 05 octobre 2023

Certifié exécutoire (article L.2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales)  
Le Maire



Délai de recours :  
2 mois à compter de la date  
de publication

Voie de recours : Tribunal  
Administratif de Versailles  
(articles R.421-1 et R.421-5 du  
Code de Justice Administrative)

**L'an deux mille vingt-trois,**

Le vingt-huit septembre à vingt heures,

Le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni en Mairie sous la présidence de Monsieur Yann PERRON, Maire,

**Présents** : Mmes Marjolaine GROLLEAU, Mélanie FAIVRE, Marie-José DE CARVALHO, Christine PREAUD, Agnès DURFORT, Manon LESAULNIER, Sandrine LATORRE,

MM. Yann PERRON, Jackie SCHINZEL, Romano MOSCETTI, Jean-Claude HENNEQUIN, Michel PEZET, Jean-François BRICOURT, Laurent NERAS, Sébastien COUVET, Pascal ISPENIAN, Arnaud DAOUDAL, Arnaud VERNERET,

**Procurations** : Mme Patricia NOËL à M. MICHEL PEZET  
M. Rhamid HACHEMI à M. Yann PERRON  
M. David GODDE à M. Laurent NERAS  
Mme Marianne BELLAIZE à Mme Marie-José DE CARVALHO  
Mme Magalie BURON PELLAUMAIL à Mme Mélanie FAIVRE  
M. Frédéric VEISS à M. Jean-François BRICOURT  
Mme Murielle CHARDEY à M. Arnaud VERNERET

**Absents** : Mmes Anne-Marie MALAIS et Lamiaa BAYH  
MM. Jean-Luc JEANNOT et Fabrice LALLET

**Secrétaire de séance** : Mme Mélanie FAIVRE

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que, conformément à l'article L.5215-20 du Code Général des Collectivités Territoriales, la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise, créée au 1<sup>er</sup> janvier 2016, est compétente depuis cette date en matière d'eau potable et d'assainissement.

L'exercice de cette compétence a emporté de plein droit le transfert des équipements relatifs à la gestion de l'eau et à l'assainissement existant sur le territoire de la Communauté Urbaine.

La direction du cycle de l'eau de la Communauté Urbaine a besoin de réaliser des équipements sur la Commune, notamment un bassin de stockage et de rétention (BSR) ainsi qu'un poste de refoulement.

Ces deux ouvrages seront construits sur les parcelles cadastrées section AS n° 70, 71, 74 et 75, et sur une partie de la parcelle cadastrée section AB n° 11 appartenant à la Commune.

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L.5215-20 et L.5215-28,

**Vu** l'article L.3112-1 du Code Général de la propriété des personnes publiques,

**Vu** le plan de division de la parcelle cadastrée section AB n° 11,

**Vu** l'avis du service des Domaines,

**Vu** le courrier de la Commune à la Communauté Urbaine en date du 23 mars 2023 entérinant la cession,

**Considérant** que la compétence eau potable et assainissement est attribuée à la Communauté Urbaine,

**Considérant** les parcelles cadastrées section AS n° 70 (974 m<sup>2</sup>), 71 (230 m<sup>2</sup>), 74 (70 m<sup>2</sup>) et 75 (84 m<sup>2</sup>), et une partie (6.170 m<sup>2</sup>) de la parcelle cadastrée section AB n° 11 (14.030 m<sup>2</sup>),

**Considérant** qu'il y a lieu de céder ces parcelles à la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise dans le cadre de la construction d'un bassin de stockage et de rétention (BSR) et d'un poste de refoulement.

**Considérant** que cette cession sera réalisée à l'euro symbolique,

**Considérant** la parcelle cadastrée section AS n° 70 achetée à la Société SBM les 17 et 19 juillet 1985 pour un montant de 9.451,84 €,

**Considérant** la parcelle cadastrée section AS n° 71 achetée à Madame Anna CARTA-MURA le 17 juillet 2007 pour un montant de 2.020 €,

**Considérant** la parcelle cadastrée section AS n° 74 achetée à Monsieur et Madame Martial CORNU les 17 avril et 15 mai 1999 pour un montant de 365,88 €.

**Considérant** la parcelle cadastrée section AS n° 75 achetée à Monsieur Izrael WINTER le 25 septembre 1996 pour un montant de 327,77 €.

**Considérant** la parcelle cadastrée section AB n° 11 achetée à la Société ELF ANTAR France le 8 mars 2002 pour un montant de 60 979,61 €.

**Considérant** que les biens sus-cités n'ont jamais été intégrés dans l'actif de la ville et qu'afin de procéder aux écritures comptables, il convient de les intégrer dans l'actif de la ville (opération d'ordre non budgétaire) avant de les sortir,

Ayant pris connaissance du rapport exposant les raisons de la présente délibération,

**LE CONSEIL MUNICIPAL,**

**À l'unanimité,**

- **Approuve** la vente, à l'euro symbolique, à la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise des parcelles cadastrées :
  - Section AS n° 70 de 974 m<sup>2</sup>,
  - Section AS n° 71 de 230 m<sup>2</sup>,
  - Section AS n° 74 de 70 m<sup>2</sup>,
  - Section AS n° 75 de 84 m<sup>2</sup>,
  - Une partie (6.170 m<sup>2</sup>) de la parcelle cadastrée section AB n° 11 d'une surface totale de 14.030 m<sup>2</sup>,
- **Autorise** Monsieur le Maire à signer tous les documents permettant de concrétiser cette vente,

- **Prend note** que les droits, frais, taxes, et couts de rédaction de l'acte qui pourraient s'appliquer à la présente cession sont mis à la charge de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise,
- **Approuve** l'entrée et la sortie de la parcelle cadastrée section AS n° 70 de l'actif de la Commune pour un montant de 9.451,84 €,
- **Approuve** l'entrée et la sortie de la parcelle cadastrée section AS n° 71 de l'actif de la Commune pour un montant de 2.020 €,
- **Approuve** l'entrée et la sortie de la parcelle cadastrée section AS n° 74 de l'actif de la Commune pour un montant de 365,88 €,
- **Approuve** l'entrée et la sortie de la parcelle cadastrée section AS n° 75 de l'actif de la Commune pour un montant de 327,77 €.
- **Approuve** l'entrée de la parcelle cadastrée section AB n° 11 dans l'actif de la Commune pour un montant de 60.979,61 € et la sortie pour un montant de 26.817,12 €

Fait et délibéré en séance, le jour, mois et an susdits.

Pour Copie Conforme  
Le Maire,  
Yann PERRON



Pour Copie Conforme  
La Secrétaire de séance,  
Mélanie FAIVRE





Département :  
YVELINES

Commune :  
GARGENVILLE

Section : AS  
Feuille : 000 AS 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 09/04/2020  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

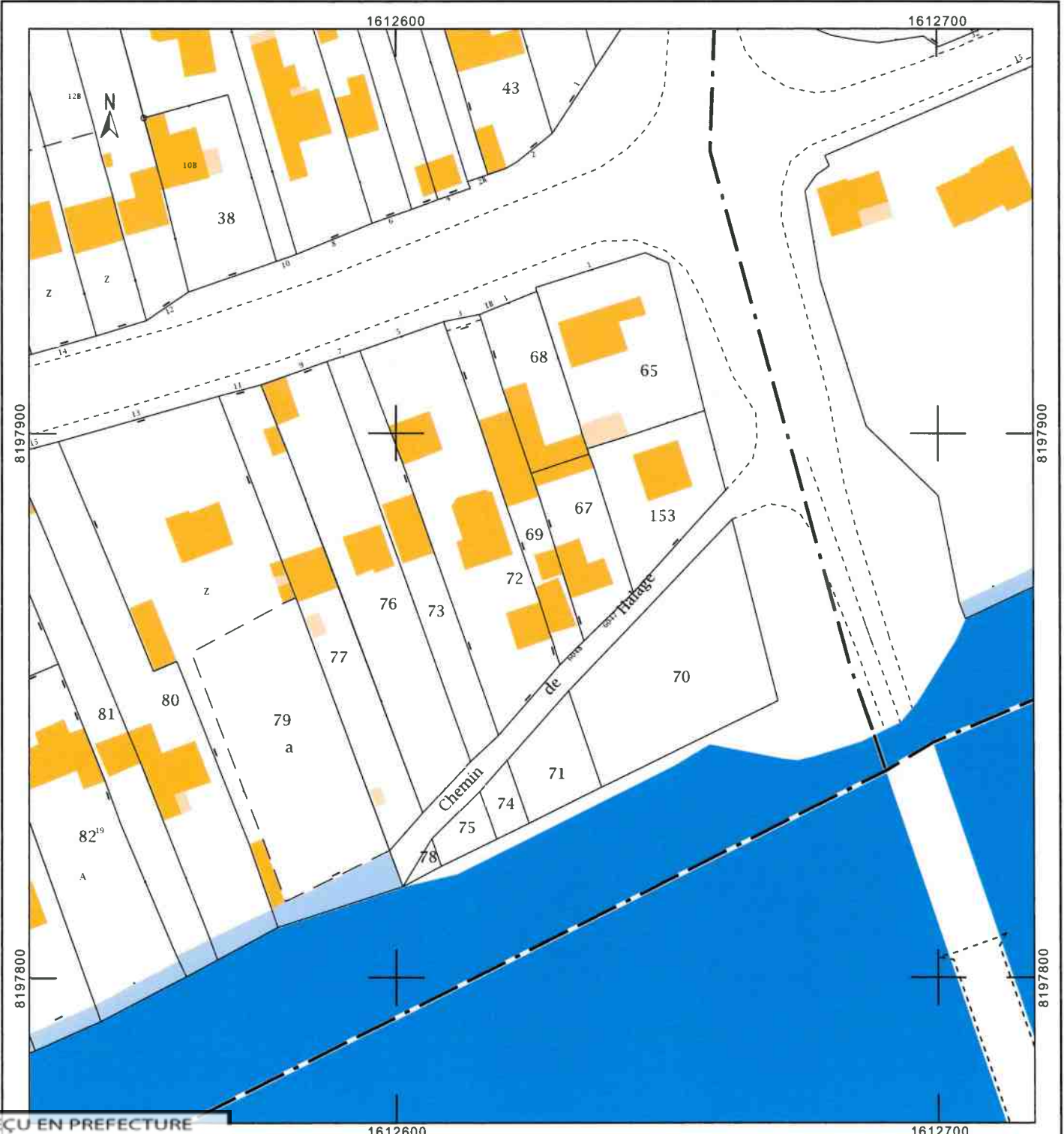
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
VERSAILLES - Accueil et délivrance de  
documents  
ouvert du lundi au vendredi 8h30/12h-  
13h30/16h sauf le mercredi et jeudi de  
8h30/12h 78015  
78015 VERSAILLES CEDEX  
tél. 01.30.97.44.52 -fax 01.30.97.45.76  
cdif.versailles@dqfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



REÇU EN PREFECTURE

le 05/10/2023

Application agréée E-legalite.com

**Direction Générale des Finances Publiques**  
**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](mailto:ddfip78.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Le 4 avril 2023

**Le Directeur départemental des Finances  
publiques des Yvelines**

à  
**Mairie de Gargenville**

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Michel GUIAS  
Courriel : [michel.guias@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:michel.guias@dgfip.finances.gouv.fr)  
Téléphone : 06-82-90-20-25

Réf DS : 11928665  
Réf OSE : 2023-78267-23236

**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 en bord de Seine, aménagé en parking

**Adresse du bien :** Rue Bernard Palissy  
78440 Gargenville

**Valeur :** 19 000 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT : COMMUNE DE GARGENVILLE

affaire suivie par : M Jean-Pierre SENS, Responsable Urbanisme

## 2 - DATES

de consultation :	17/03/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	04/04/2023
du dossier complet :	04/04/2023

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

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

### 3.3. Projet et prix envisagé

La Ville de Gargenville envisage de céder 4 parcelles à la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise pour la création d'un poste de refoulement.

Les parties ont convenu d'une cession à l'euro symbolique.

Le PED est saisi pour se prononcer sur la valeur vénale de ce bien.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Gargenville est une commune française située dans le département des Yvelines en région Île-de-France. C'est une petite ville située le long de la Seine, à 45 km à l'ouest de Paris. Avec la commune voisine d'Issou, elle forme une agglomération de 10 000 habitants environ.

La commune fait partie du parc naturel régional du Vexin français.

Ce territoire est limité à l'est par la commune de Juziers, au sud-est par la commune d'Aubergenville, au sud par la commune d'Épône, au sud-est par la commune de Mézières-sur-Seine, à l'ouest par la commune d'Issou, au nord-ouest par la commune de Guitrancourt et au nord par la commune de Brueil-en-Vexin. Il englobe l'île de Rangiport.

La commune est au croisement des routes départementales D 190, orientée est-ouest reliant Poissy et Limay, et D 130, orientée nord-sud, qui vient de Brueil-en-Vexin et rejoint Épône et l'autoroute A13 par les ponts de Rangiport. Elle est desservie également par une gare de la ligne ferroviaire Paris-Saint-Lazare-Mantes-la-Jolie par Conflans-Sainte-Honorine et Meulan-en-Yvelines.

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

Terrain situé en bordure de Seine, en sortie de Gargenville.

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	cadastre	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Gargenville	AS 70	Chemin de Halage	974 m <sup>2</sup>	Non bâti
Gargenville	AS 71	Chemin de Halage	230 m <sup>2</sup>	Non bâti
Gargenville	AS 74	Chemin de Halage	70 m <sup>2</sup>	Non bâti
Gargenville	AS 75	Chemin de Halage	84 m <sup>2</sup>	Non bâti
Total			1 358 m <sup>2</sup>	

### 4.4. Descriptif

Il s'agit d'un tènement de 4 parcelles, situées en surplomb de la Seine. Ce terrain est aménagé pour partie en parking. Le reste du terrain est nature d'espace vert, arboré.



REÇU EN PREFECTURE

le 05/10/2023

Application agréée E-legalite.com



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Commune.

5.2. Conditions d'occupation : libre

## 6 - URBANISME

### 6.1.Règles actuelles

Zone NV du PLUi en vigueur :

Cette zone correspond aux espaces naturels et forestiers peu ou pas bâtis, à forte dominante naturelle.

L'objectif est de préserver la dominante naturelle de ces espaces et les caractéristiques propres à chacun d'eux, tout en prenant en compte la gestion des constructions existantes , des infrastructures.

### 6.2.Date de référence et règles applicables

Date de la dernière publication d'un acte rendant public/approuvant/révisant/modifiant le PLUi. La dernière mise à jour du PLUi date du 22/06/2022.

## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

Cession de terrains situés en zone naturelle dans un périmètre de 3 km :

TC	Réf.	Ville	Parcelle	Superficie	Zonage	Prix € HT	Prix €/m <sup>2</sup>
1	2022P05487	Epône	D 391	196 m <sup>2</sup>	NV	2 000 €	10,20 €
2	2022P16357	Juziers	AA 109	847 m <sup>2</sup>	NV	9 000 €	10,62 €
3	2021P00441	Epône	D 345	220 m <sup>2</sup>	NV	3 157 €	14,35 €
4	2021P24683	La Falaise	AC 38	1 068 m <sup>2</sup>	NV	4 000 €	3,74 €
5	2021P24691	La Falaise	AC 34	2 227 m <sup>2</sup>	NV	8 000 €	3,59 €
6	2021P24686	La Falaise	AC 37	552 m <sup>2</sup>	NV	1 656 €	3 €/m <sup>2</sup>
7	2020P09509	Nezel	B 693	140 m <sup>2</sup>	NV	700 €	5 €
8	2022P02946	Flins/Seine	AC 409	183 m <sup>2</sup>	NV	1 647 €	7 €
9	2021P33274	Aubergenville	BC 78	2 190 m <sup>2</sup>	NVebc	2 190 €	1 €
10	2020P08203	Aubergenville	BC 9	544 m <sup>2</sup>	NVebc	250 €	0,46 €
11	2021P27818	Flins/Seine	AC 495	747 m <sup>2</sup>	NV	4 500 €	6 €
12	2022P14043	Nezel	A 578	533 m <sup>2</sup>	NV	1 300 €	2,43 €
Moyenne							5,6 €/m <sup>2</sup>
Médiane							4,37 €/m <sup>2</sup>

TC	Réf.	Ville	Parcelle	Superficie	Zonage	Prix € HT	Prix €/m <sup>2</sup>
1	2021P32329	Porcheville	AK 136	1 751 m <sup>2</sup>	NE	17 510 €	10 €
2	2023P01122	mézières/Seine	D 17	834 m <sup>2</sup>	NE	4 170 €	5 €
<b>Moyenne</b>							<b>7,5 €</b>

En NE, il est possible de construire des équipements d'intérêt collectif.

## 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Les parcelles concernées sont en partie aménagées en parking. Compte tenu de cet usage et utilité, il est choisi d'appliquer la valeur haute en NV, arrondie à 14 €/m<sup>2</sup>.

La valeur vénale attendue est égale à : 1 358 m<sup>2</sup> x 14 €/m<sup>2</sup> = 19 012 €

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

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 **19 000 €**.

Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 17 000 € (arrondie).

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé 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.

## 10 - 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 durant 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.

## 11 - 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.

## 12 - 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,



L'inspecteur des Finances publiques,  
Michel GUIAS

*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* 6/6

DEPARTEMENT DES YVELINES  
**COMMUNE DE GARGENVILLE**

*Rue des Coullins*

Propriété de  
 la Commune de Gargenville

Parcelle cadastrée :  
 Section AB n°11

Indice	Nature des modifications	Date	Auteur	Vérifié par
0	Redaction du plan	20/01/2023	THU	YLA

ECHELLE	DATE DE LEVE	DOSSIER	PROJET
1/1000e	26/01/2023	GE120048-02-016	GE120048-20-016_division.dwg

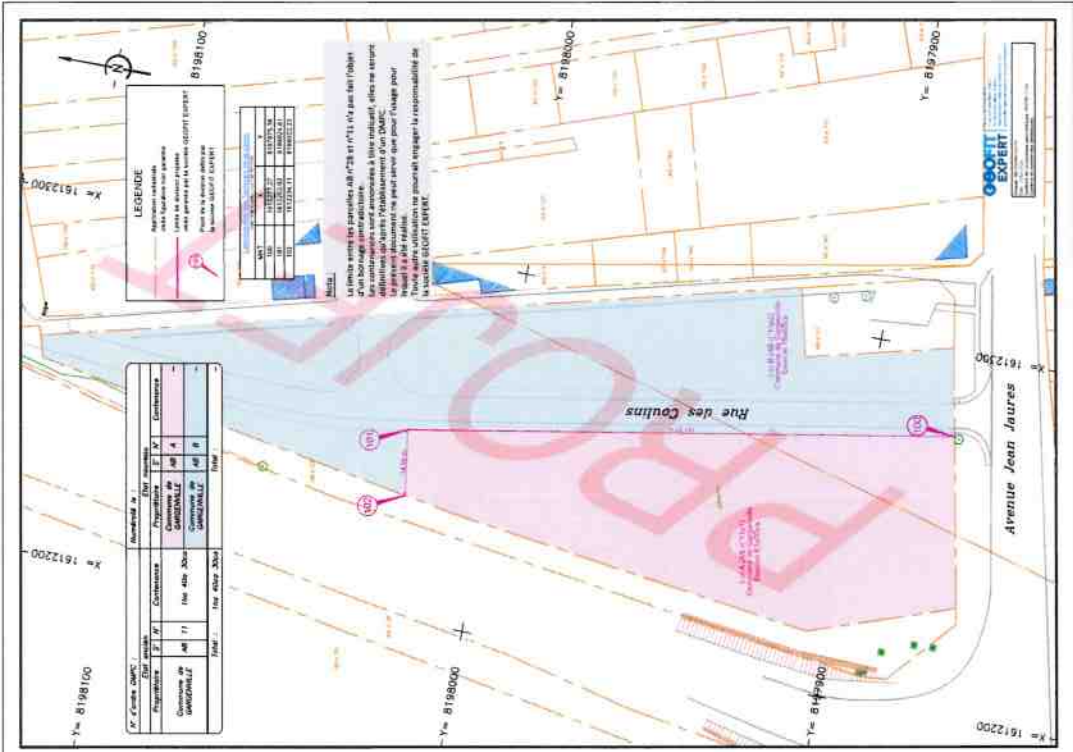
# PLAN PROJET DE DIVISION

COORDONNEES RGF83 CC49  NIVELLEMENT IGN 69   
 COORDONNEES INDEPENDANTES  NIVELLEMENT INDEPENDANT

**GEOFIT EXPERT**

Bureau Principal - Siège Social  
 Allerpole - Site de la Chantreine  
 Route de Garches - BP 10 003  
 92220 Garches Cedex  
 Tél. 01 41 11 30 85 - Fax 01 41 11 21 70  
 E-mail : nantes@geofit-expert.fr

Agence de Gonnevilliers  
 7 Rue du Fossé Blanc  
 Bâtiment C1  
 92220 Garches Cedex  
 Tél. 01 41 11 30 85 - Fax 01 41 11 21 70  
 E-mail : gonnevilliers@geofit-expert.fr



REÇU EN PREFECTURE  
 le 05/10/2023  
 Application agréée E-legalite.com

Direction Générale des Finances Publiques  
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 4 avril 2023

Le Directeur départemental des Finances  
publiques des Yvelines

à  
Mairie de Gargenville

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Michel GUIAS  
Courriel : michel.guias@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone : 06-82-90-20-25

Réf DS: 11853108  
Réf OSE : 2023-78267-21410

**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 en nature de friche

**Adresse du bien :** Rue Bernard Palissy  
78440 Gargenville

**Valeur :** 30 850 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT : COMMUNE DE GARGENVILLE

affaire suivie par : M Jean-Pierre SENS, Responsable Urbanisme

## 2 - DATES

de consultation :	17/03/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	04/04/2023
du dossier complet :	04/04/2023

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

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

### 3.3. Projet et prix envisagé

La Ville de Gargenville envisage de céder une emprise de terrain d'environ 6 170 m<sup>2</sup> à la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise pour la création d'un bassin de stockage et de restitution (BSR).

Le PED est donc saisi pour se prononcer sur la valeur vénale de ce bien.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Gargenville est une commune française située dans le département des Yvelines en région Île-de-France. C'est une petite ville située le long de la Seine, à 45 km à l'ouest de Paris. Avec la commune voisine d'Issou, elle forme une agglomération de 10 000 habitants environ.

La commune fait partie du parc naturel régional du Vexin français.

Ce territoire est limité à l'est par la commune de Juziers, au sud-est par la commune d'Aubergenville, au sud par la commune d'Épône, au sud-est par la commune de Mézières-sur-Seine, à l'ouest par la commune d'Issou, au nord-ouest par la commune de Guitrancourt et au nord par la commune de Brueil-en-Vexin. Il englobe l'île de Rangiport.

La commune est au croisement des routes départementales D 190, orientée est-ouest reliant Poissy et Limay, et D 130, orientée nord-sud, qui vient de Brueil-en-Vexin et rejoint Épône et l'autoroute A13 par les ponts de Rangiport. Elle est desservie également par une gare de la ligne ferroviaire Paris-Saint-Lazare-Mantes-la-Jolie par Conflans-Sainte-Honorine et Meulan-en-Yvelines.

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

Terrain situé à proximité du dépôt pétrolier de Total.

### 4.3. Références cadastrales

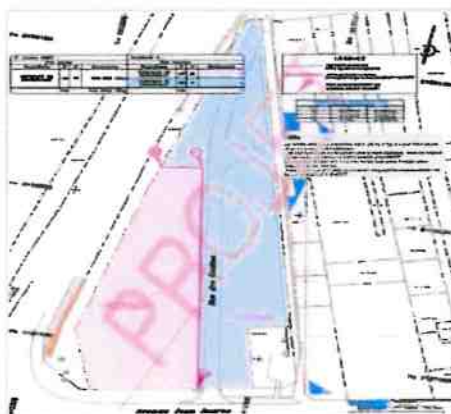
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	cadastre	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Gargenville	AB 11	« Les Coullins »	14 030 m <sup>2</sup>	Terrain non bâti

### 4.4. Descriptif

Il s'agit d'une grande parcelle de forme triangulaire en nature de friche. Elle est traversée dans le sens de la longueur par la rue des Coullins.

L'emprise nécessaire au projet de création d'un bassin de stockage et de rétention serait d'environ 6 170 m<sup>2</sup>. De forme quasi triangulaire, elle est située en bordure de route.



## 5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Commune.

5.2. Conditions d'occupation : libre

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Zone NV du PLUi en vigueur :

Cette zone correspond aux espaces naturels et forestiers peu ou pas bâtis, à forte dominante naturelle.

L'objectif est de préserver la dominante naturelle de ces espaces et les caractéristiques propres à chacun d'eux, tout en prenant en compte la gestion des constructions existantes , des infrastructures.

### 6.2. Date de référence et règles applicables

Date de la dernière publication d'un acte rendant public/approuvant/révisant/modifiant le PLUi. La dernière mise à jour du PLUi date du 22/06/2022.

## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

Cession de terrains situés en zone naturelle dans un périmètre de 3 km :

TC	Réf.	Ville	Parcelle	Superficie	Zonage	Prix € HT	Prix €/m <sup>2</sup>
1	2022P05487	Epône	D 391	196 m <sup>2</sup>	NV	2 000 €	10,20 €
2	2022P16357	Juziers	AA 109	847 m <sup>2</sup>	NV	9 000 €	10,62 €
3	2021P00441	Epône	D 345	220 m <sup>2</sup>	NV	3 157 €	14,35 €
4	2021P24683	La Falaise	AC 38	1 068 m <sup>2</sup>	NV	4 000 €	3,74 €
5	2021P24691	La Falaise	AC 34	2 227 m <sup>2</sup>	NV	8 000 €	3,59 €
6	2021P24686	La Falaise	AC 37	552 m <sup>2</sup>	NV	1 656 €	3 €/m <sup>2</sup>
7	2020P09509	Nezel	B 693	140 m <sup>2</sup>	NV	700 €	5 €
8	2022P02946	Flins/Seine	AC 409	183 m <sup>2</sup>	NV	1 647 €	7 €
9	2021P33274	Aubergenville	BC 78	2 190 m <sup>2</sup>	NVebc	2 190 €	1 €
10	2020P08203	Aubergenville	BC 9	544 m <sup>2</sup>	NVebc	250 €	0,46 €
11	2021P27818	Flins/Seine	AC 495	747 m <sup>2</sup>	NV	4 500 €	6 €
12	2022P14043	Nezel	A 578	533 m <sup>2</sup>	NV	1 300 €	2,43 €
Moyenne							5,6 €/m <sup>2</sup>
Médiane							4,37 €/m <sup>2</sup>



TC	Réf.	Ville	Parcelle	Superficie	Zonage	Prix € HT	Prix €/m <sup>2</sup>
1	2021P32329	Porcheville	AK136	1 751 m <sup>2</sup>	NE	17 510 €	10 €
2	2023P01122	mézières/Seine	D 17	834 m <sup>2</sup>	NE	4 170 €	5 €
						Moyenne	7,5 €

En NE, il est possible de construire des équipements d'intérêt collectif.

## 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

L'emprise de terrain concernée est en nature de friche. Elle est destinée à la création d'un bassin de stockage et de rétention.

Le terrain est non aménagé. Il est choisi de retenir une valeur de l'ordre de 5 €/m<sup>2</sup>, correspondant à la valeur basse en NE, proche de la moyenne et médiane en NV.

La valeur vénale attendue est égale à :  $6\,170\text{ m}^2 \times 5\text{ €/m}^2 = 30\,850\text{ €}$

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

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 **30 850 €**.

Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 27 800 € (arrondie).

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé 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.

## 10 - 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 durant 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.

## 11 - 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.

## 12 - 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,



L'inspecteur des Finances publiques,  
Michel GUIAS

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. 6/6

REÇU EN PRÉFECTURE  
le 05/10/2023

Application agréée E-legalite.com



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
**MAIRIE DE GARGENVILLE**

Département des Yvelines  
Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise  
Parc Naturel Régional du Vexin français

**Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise**  
**Madame Cécile ZAMMIT-POPESCU**  
Rue des Chevries  
78410 AUBERGENVILLE

Gargenville, le 22 mars 2023

**N/Réf : Service urbanisme**

Dossier suivi par Jean-Pierre SENS  
01.30.98.89.17  
urbanisme@ville-gargenville.fr  
SU/JPS/2023-015

**V/Réf :**

Dossier suivi par Vincent CHARTRAIN  
Direction aménagement  
Service foncier et gestion immobilière

**Objet :**

Cession Commune/GPS&O - Bassin des Coulines et PR Jaurès

Madame la Présidente,

*Chère Cécile*

La Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise a décidé la construction d'un bassin de stockage et de restitution (BSR) et d'un poste de refoulement sur la Commune de Gargenville.

Je vous informe que je suis favorable à la cession, à l'euro symbolique, à la Communauté Urbaine des parcelles communales cadastrées section AS n° 70, 71, 74 et 75 et d'une partie de la parcelle cadastrée section AB n°11 pour la réalisation de ces ouvrages.

Mes services restent à votre disposition pour le bon déroulement de ce dossier.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,

Yann PERRON



PHOTOS SITE BASSIN DE STOCKAGE ET DE RESTITUTION BSR (« BASSIN COULINS »)



REÇU EN PREFECTURE

le 05/10/2023

Application agréée E-legalite.com

PHOTOS SITE POSTE DE REFOULEMENT « JAURES »



REÇU EN PREFECTURE

le 05/10/2023

Application agréée E-legalite.com



REÇU EN PREFECTURE

le 05/10/2023

Application agréée E-legalite.com