

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

DIRECTION NATIONALE D'INTERVENTIONS DOMANIALES

PÔLE EVALUATIONS – BRIGADE RIF EST

3 avenue du Chemin de Presles

94417 – SAINT-MAURICE CEDEX

Courriel : [evelyne.newland@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:evelyne.newland@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 01 45 11 64 41

Le 30//03/2020

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Cyrille Dehayes

Téléphone : 06 71 60 73 25

Courriel : [cyrille.dehayes@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:cyrille.dehayes@dgfip.finances.gouv.fr)

Réf. Dossier : 2020-77122V0785

Le Directeur de la DNID

à

**Monsieur le Maire de COMBS-LA-VILLE**

**Mairie de COMBS-LA-VILLE**

**Esplanade Charles De Gaulle – BP 116**

**77385 COMBS-LA-VILLE cedex**

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**

**DÉSIGNATION DES BIENS :**

**DIVERSES PARCELLES OU EMPRISES EN NATURE DE VOIRIE OU ESPACE VERT.**

**ADRESSE DES BIENS :**

**COMBS-LA-VILLE – RUES JACQUES CHABAN-DELMAS ET RAYMOND BARRE.**

**PARCELLE(S) CADASTRÉE(S) : Cf TABLEAU CI-APRÈS.**

**VALEUR VÉNALE : 80 000 €.**

**TOUTEFOIS, L'OPÉRATION AYANT POUR OBJET "IN FINE" L'INCORPORATION DESDITS BIENS AU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL, LEUR ACQUISITION MOYENNANT UN EURO SYMBOLIQUE PEUT ÊTRE ACCEPTÉE.**

**1 – SERVICES CONSULTANTS**

▪ **La commune de COMBS-LA-VILLE.**

- Service Urbanisme – Foncier - Aménagement.

*AFFAIRE SUIVIE PAR :*

▫ *Caroline MARTIN – 01 64 13 16 15*

- [urbanisme@mairie-combs-la-ville.fr](mailto:urbanisme@mairie-combs-la-ville.fr)

**2 – Date de consultation**

: Courrier daté du 25/02/2020.

**Date de réception**

: Le 02/03/2020.

**Date de visite**

: **Visite virtuelle le 25/03/2020** (Google Maps).

- *En application des mesures de confinement prises dans le cadre de la lutte contre la propagation du virus Covid-19 (décrets n°s 2020-260 du 16/03/2020 et 2020-293 du 23/03/2020), il n'a pas été possible d'opérer une visite sur place.*

**Date de constitution du dossier « en état »** : Le 25/03/2020.

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

▪ **Rétrocession d'un ensemble de parcelles ou emprises partielles, participant à l'assiette foncière de la voirie, ses accotements et d'un espace vert, desservant un programme immobilier dénommé "Le Hameau Briard" en vue de leur incorporation dans le domaine public communal.**

- Ce programme, comprenant 60 logements collectifs et 17 maisons individuelles, a été réalisé par le promoteur BOUYGUES IMMOBILIER, en vertu d'un permis de construire délivré le 20/11/2006.
- *Suivant les informations communiquées par le consultant, cette transaction est envisagée moyennant un euro symbolique. Il souhaite cependant connaître la valeur vénale de l'ensemble.*

#### 4 – DESCRIPTION DU BIEN

▪ Au sein d'un ensemble immobilier dénommé "Le Hameau Briard" diverses parcelles ou emprises participant à l'assiette foncière des rues Jacques-Chaban-Delmas et Raymond Barre, à savoir :

PARCELLES ou EMPRISES	SUPERFICIE à RETROCEDER	NATURE REELLE
B 3055	255 m <sup>2</sup>	Voirie.
B 3056 *	1 629 m <sup>2</sup>	Espace vert pour environ 1 400 m <sup>2</sup> . Pour le surplus, places de stationnement, et accotement de voirie.
B 3185	401 m <sup>2</sup>	Voirie.
B 3199	3 m <sup>2</sup>	Voirie.
B 3189	1 m <sup>2</sup>	Voirie.
B 3187	531 m <sup>2</sup>	Voirie.
B 3190	1 m <sup>2</sup>	Voirie.
B 3168	26 m <sup>2</sup>	Emplacements de stationnement.
B 3191	2 m <sup>2</sup>	Voirie.
B 3194	1 m <sup>2</sup>	Voirie.
B 3007	204 m <sup>2</sup>	Voirie.
B 3183	28 m <sup>2</sup>	Voirie.
B 3000	8 m <sup>2</sup>	Voirie.
B 3062	1 m <sup>2</sup>	Voirie.
B 3200	1 m <sup>2</sup>	Voirie.
B 3198	31 m <sup>2</sup>	Voirie.
B 3197	123 m <sup>2</sup>	Voirie.
B 3193	23 m <sup>2</sup>	Voirie.
B 3026	9 m <sup>2</sup>	Voirie.
B 3167	4 m <sup>2</sup>	Voirie.
B 2335	588 m <sup>2</sup>	Voirie et emplacements de stationnement.
B 3166	1 m <sup>2</sup>	Voirie.
B 3196 pour partie.	environ 4 m <sup>2</sup>	Voirie.
<b>TOTAL :</b>	<b>environ 3 871 m<sup>2</sup></b>	

- **B 3056 \*** : Parcelle de configuration massive (plus de 20 m de large pour environ 70 m de long), située le long de la rue du Haut du Breuil, sur laquelle se trouve, d'une part 6 emplacements de stationnements et d'autre part, 4 emplacements de stationnements, tous, directement accessibles depuis la voirie.

Réf. Dossier : 2020-77122V0785

▫ Plan Géoportail.



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

- **Propriétaire(s) présumé(s)** : La Société BOUYGUES IMMOBILIER.
- **Origine de propriété** : Non recherchée.
- **Situation d'occupation** : Les biens participent aux espaces de circulation, routiers et piétonniers, ils sont présumés et évalués libres.

## 6 – URBANISME ET RÉSEAUX

- Au PLU approuvé le 22/03/2010, mis à jour le 12/09/2012, modifié le 17/12/2018, les biens considérés se trouvent en **zone UF**, de densité moyenne, à vocation dominante d'habitat, notamment sous forme d'opérations groupées, et d'activités.

## 7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

- Suivant la doctrine, les transactions relatives aux voiries destinées à demeurer ou à être incorporées dans le Domaine public, s'analyse comme un transfert de charges et il est d'usage de les valoriser à **l'euro symbolique**.
- Dans ce cadre, la notion de voirie comprend, outre la chaussée, ses accotements, ainsi que ses dépendances indissociables que constituent les emplacements de stationnements directement accessibles depuis la voirie.
- S'agissant des espaces verts, il convient de les valoriser compte tenu de la réglementation d'urbanisme en vigueur et notamment en fonction des droits à construire susceptibles d'être accordés.
- Au cas particulier, la voirie (ainsi que ses accotements et dépendances directes), estimée à l'euro symbolique, représente approximativement 2 471 m<sup>2</sup>, sur une superficie totale d'environ 3 871 m<sup>2</sup>.
- La valeur vénale du surplus, en nature d'espace vert, pour une superficie appréciée à environ 1 400 m<sup>2</sup> est estimée par comparaison.
- Compte tenu des tendances du marché immobilier local, et de ses propres caractéristiques, **la valeur vénale** de l'ensemble des parcelles considérées est arrondie à **80 000 €**.

## 8 – DURÉE DE VALIDITÉ

- Le présent avis est valable pour une durée de 12 mois.

*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.*

## 9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

- *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.*
- *L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation 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.*
- *Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.*

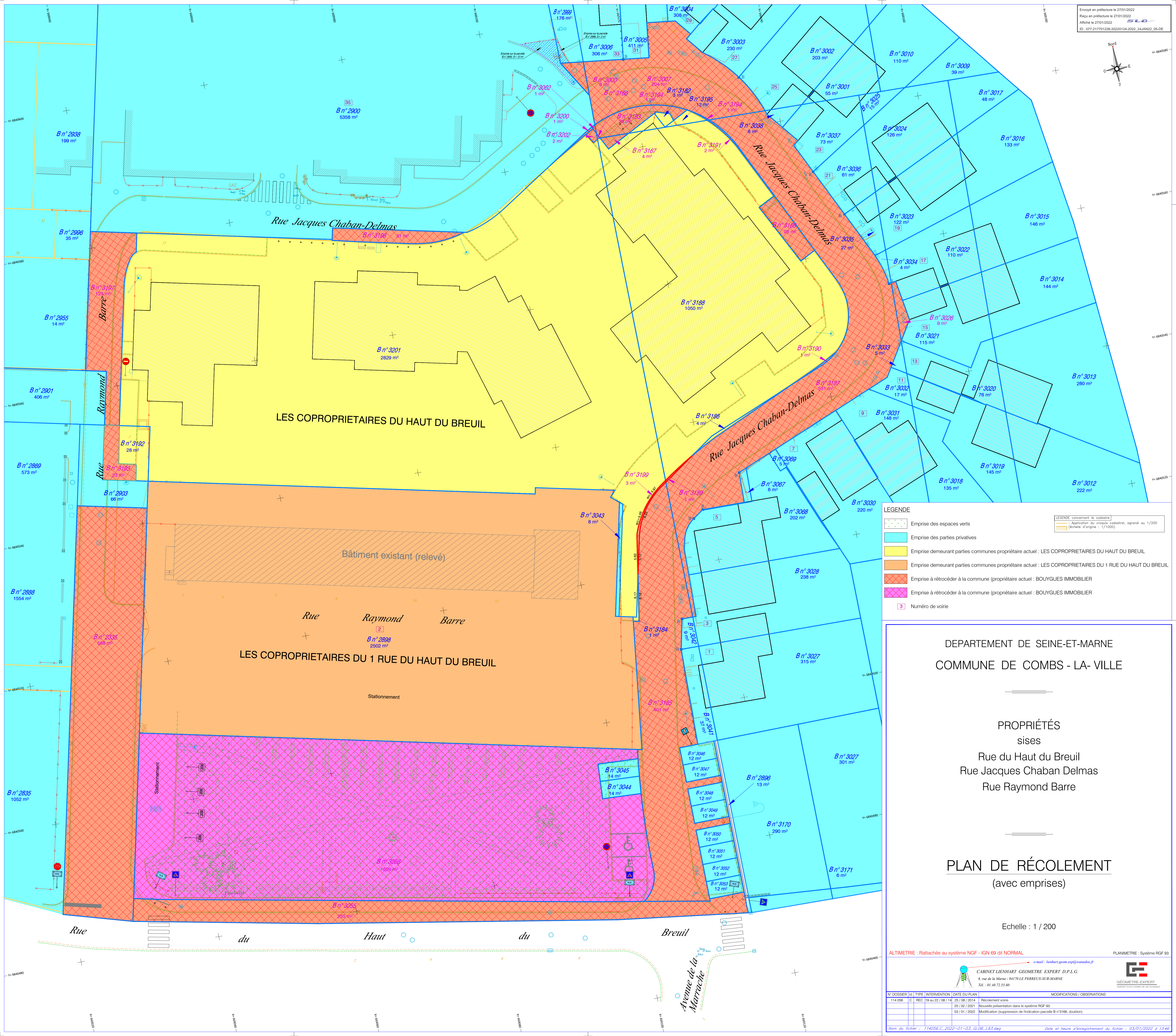
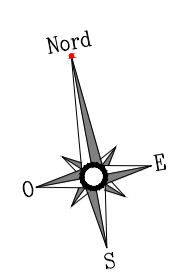
Pour le Directeur de la DNID et par délégation,

L'évaluateur



Cécile DEHAYES

Contrôleur principal des Finances publiques.



LES COPROPRIETAIRES DU HAUT DU BREUIL

LES COPROPRIETAIRES DU 1 RUE DU HAUT DU BREUIL

**LEGENDE**

- Emprise des espaces verts
- Emprise des parties privées
- Emprise demeurant parties communes propriétaire actuel : LES COPROPRIETAIRES DU HAUT DU BREUIL
- Emprise demeurant parties communes propriétaire actuel : LES COPROPRIETAIRES DU 1 RUE DU HAUT DU BREUIL
- Emprise à rétrocéder à la commune (propriétaire actuel : BOUYGUES IMMOBILIER)
- Emprise à rétrocéder à la commune (propriétaire actuel : BOUYGUES IMMOBILIER)
- Numéro de voirie

LEGENDE concernant le cadastre  
 Application du croquis cadastral, agrandi ou 1/200  
 (échelle d'origine : 1/1000).

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE  
 COMMUNE DE COMBS - LA- VILLE

PROPRIÉTÉS  
 sises  
 Rue du Haut du Breuil  
 Rue Jacques Chaban Delmas  
 Rue Raymond Barre

**PLAN DE RÉCOLEMENT**  
 (avec emprises)

Echelle : 1 / 200

ALTIMETRIE : Rattachée au système NGF - IGN 69 dit NORMAL  
 PLANIMETRIE : Système RGF 93

CABINET LIENHART GEOMETRE EXPERT D.P.L.G.  
 8, rue de la Marne - 94170 LE PERREUX-SUR-MARNE  
 Tél. : 01.48.72.55.60

N° DOSSIER	Id	TYPE	INTERVENTION	DATE DU PLAN	MODIFICATIONS / OBSERVATIONS
114 006	C	REC	19 au 22 / 08 / 14	25 / 08 / 2014	Récolement voisins.
			25 / 02 / 2021		Nouvelle présentation dans le système RGF 93.
			03 / 01 / 2022		Modification (suppression de l'indication parcelle B n°3166, doublet).

Nom du fichier : 134056\_C\_2022-01-03\_GLOB\_L93.dwg Date et heure d'enregistrement du fichier : 03/01/2022 à 13:46