



REPUBLIQUE FRANÇAISE  
Département de l'Eure  
Arrondissement d'Évreux



## DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU VENDREDI 28 JUIN 2019

L'an deux mil dix neuf, le vendredi vingt-huit juin à vingt heures ,

Le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur OUZILLEAU, Maire.

Étaient présents :

M. François OUZILLEAU, Maire,

Madame Catherine GIBERT, M. Thierry CANIVET,  
Mme Dominique MORIN, Monsieur Johan AUVRAY,  
M. Jérôme GRENIER, Mme Léocadie ZINSOU, M.  
Alexandre HUAU-ARMANI, Mme Juliette  
ROUILLOUX-SICRE, Adjoint

Mme Agnès BRENIER , Mme Jeanne DUCLOUX, M.  
Hervé HERRY, M. Philippe CLERY-MELIN, Mme  
Mariemke de ZUTTERE, Mme Nathalie LAMARRE,  
Mme Aurélie BLANCHARD , M. Valentin LAMBERT,  
M. Philippe GUIRAUDON, Mme Evelyne HORNAERT,  
Monsieur Yann FRANCOISE, Mme Brigitte LIDÔME,  
Mme Sylvie MALIER, M. Steve DUMONT, M. Philippe  
NGUYEN THANH, Mme Hélène SEGURA, M. Gabriel  
SINO, Conseillers municipaux

Date de convocation :  
21/06/2019

Conseillers en exercice : 35

Conseillers présents : 26

Conseillers votants : 34

Absents excusés ayant donné pouvoir :

M. Sébastien LECORNU à M. Alexandre HUAU-  
ARMANI

Mme Nicole BALMARY à M. François OUZILLEAU  
M. Luc VOCANSON à Mme Juliette ROUILLOUX-  
SICRE

M. Henri-Florent COTTE à Mme Agnès BRENIER  
Mme Nathalie ROGER à Monsieur Yann FRANCOISE  
M. Jean-Marie MBELO à M. Jérôme GRENIER  
M. Jean-Claude MARY à M. Steve DUMONT  
Mme Marie-Laure HAMMOND à Mme Sylvie MALIER

Absents :

M. Erik ACKERMANN

Secrétaire de séance : Jeanne DUCLOUX

N° 106/2019

Rapporteur : François OUZILLEAU

**OBJET** : Conditions financières et patrimoniales du transfert de la ZA de Toisy, à Gasny, au profit de SNA

Par délibération n° CC/18-210 du 20 décembre 2018, le Conseil communautaire de SNA s'est prononcé en faveur d'un transfert en pleine propriété de la zone d'activités de Toisy située à Gasny.

Conformément à l'article L5211-17 du Code Général des Collectivités Territoriales, il est nécessaire de fixer les modalités financières et patrimoniales de ce transfert de la commune de Gasny à la Communauté d'Agglomération.

Ces modalités doivent être déterminées par délibérations concordantes du Conseil communautaire et des Conseils municipaux se prononçant à la majorité qualifiée. Elles se traduiront par la signature d'un acte authentique de cession.

Les parcelles concernées par le transfert en pleine propriété sont les suivantes, d'une surface totale de 10 172 m<sup>2</sup> :

- Parcelles E522 et E524 divisés en lots
- Lot 1 d'une surface de 1473 m<sup>2</sup>
- Lot 2 d'une surface de 1473 m<sup>2</sup>
- Lot 3 d'une surface de 1627 m<sup>2</sup>
- Lot 4 d'une surface de 1260 m<sup>2</sup>
- Lot 5 d'une surface de 1258 m<sup>2</sup>
- Lot 6 d'une surface de 1238 m<sup>2</sup>
- Lot 8 d'une surface de 308 m<sup>2</sup>
- Lot 9 d'une surface de 1523 m<sup>2</sup>
- Lot B d'une surface de 12 m<sup>2</sup>

Un plan de situation est annexé à la présente.

Il est proposé de fixer le prix de cession des parcelles ci-dessus à hauteur du déficit d'investissement et de fonctionnement du budget annexe communal correspondant, soit 169 634,77 €.

Ce prix de cession est compatible avec l'estimation du service des Domaines, ci-annexée, qui est de 17 € par mètre carré.

**Vu** le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L5216-5 et L5211-17,  
**Vu** la délibération n°CC/18-210 du Conseil communautaire de Seine Normandie Agglomération du 20 décembre 2018, portant transfert des zones d'activités économiques,  
**Vu** l'avis n° 7300 – SD des Domaines en date du 26/09/2018, annexé à la présente,  
**Vu** le rapport de présentation du Maire,

**Considérant** que lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale est compétent en matière de zones d'activités économiques, les biens immeubles des communes membres peuvent lui être transférés en pleine propriété dans la mesure où ils sont nécessaires à l'exercice de cette compétence,

**Considérant** que l'ensemble des terrains de la zone d'activités de Toisy n'ayant pas été vendus à des opérateurs économiques, leur transfert à la personne publique compétente en matière de zones d'activités économiques est nécessaire,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :



- APPROUVE les modalités financières et patrimoniales suivantes de transfert en pleine propriété de la zone d'activités de Toisy, à Gasny, au profit de Seine Normandie Agglomération :

Les parcelles concernées par le transfert en pleine propriété sont les suivantes, d'une surface totale de 10 172 m<sup>2</sup> :

- Parcelles E522 et E524 divisés en lots
- Lot 1 d'une surface de 1473 m<sup>2</sup>
- Lot 2 d'une surface de 1473 m<sup>2</sup>
- Lot 3 d'une surface de 1627 m<sup>2</sup>
- Lot 4 d'une surface de 1260 m<sup>2</sup>
- Lot 5 d'une surface de 1258 m<sup>2</sup>
- Lot 6 d'une surface de 1238 m<sup>2</sup>
- Lot 8 d'une surface de 308 m<sup>2</sup>
- Lot 9 d'une surface de 1523 m<sup>2</sup>
- Lot B d'une surface de 12 m<sup>2</sup>

Un plan de situation est annexé à la présente.

Le prix de cession des parcelles ci-dessus est fixé à hauteur du déficit d'investissement et de fonctionnement du budget annexe communal correspondant, soit 169 634,77 €.

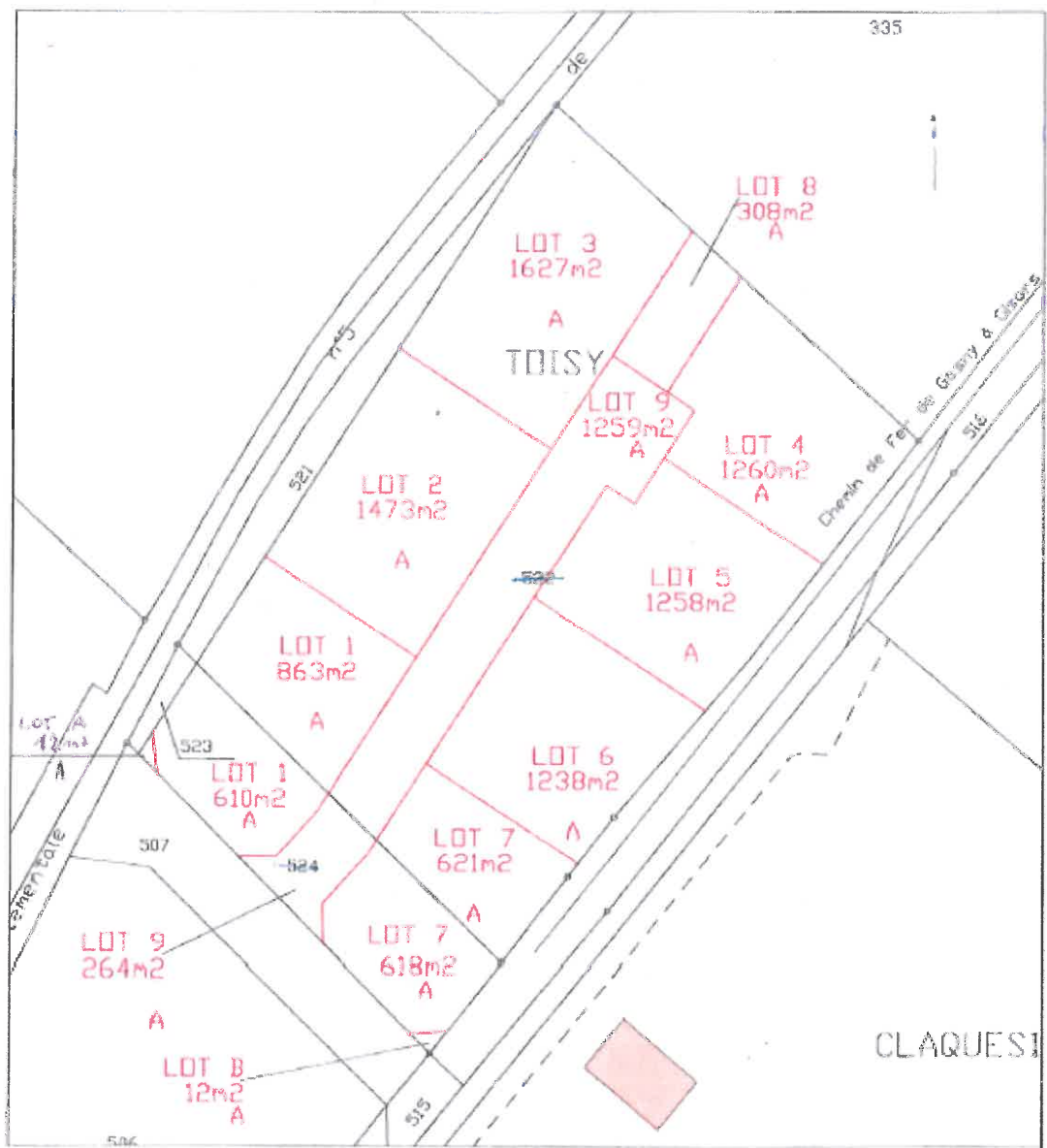
Hors commission

Dossier non présenté en  
commission

Délibéré :  
Adoptée à l'unanimité

Ainsi délibéré les mêmes jour, mois et an que dessus  
Le registre dûment signé  
Pour extrait conforme,

Conformément au code de Justice Administrative, le Tribunal Administratif de Rouen peut être saisi par voie de recours formé contre le présent acte pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la date de sa publication. Dans ce même délai, il peut également faire l'objet d'un recours gracieux adressé à son auteur ; cette démarche prolonge alors le délai de recours contentieux qui peut ensuite être introduit auprès du Tribunal Administratif dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite du recours gracieux).



**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**  
**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE NORMANDIE**

Le 01/10/2018

POLE ÉTAT  
Pôle d'évaluation domaniale  
Adresse : DRFIP de Normandie  
21 Quai Jean Moulin  
76 037 ROUEN CEDEX

La Directrice Régionale des Finances Publiques  
à

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Mireille TOULZE  
Téléphone : 02,32,18,93,93  
Courriel : mireille.toulze@dgfip.finances.gouv.fr  
Réf. : 2018-27279V1940

M. le Maire  
Mairie  
42 rue de Paris  
27 620 GASNY

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**  
**RAPPORT D'ÉVALUATION**

**DÉSIGNATION DU BIEN : TERRAIN À BÂTIR D'ACTIVITÉ**  
**ADRESSE DU BIEN : ZONE D'ACTIVITÉ DE TOISY - GASNY**  
**VALEUR VÉNALE : 17 € LE M<sup>2</sup>**

**1 - SERVICE CONSULTANT : MAIRIE**

Affaire suivie par : Valérie DUSART

**2 - DATE DE CONSULTATION**

**Date de réception** : 19/09/2018  
**Date de visite** : -  
**Date de constitution du dossier « en état »** : 26/09/2018

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

Estimation pour cession par la commune.

**4 - DESCRIPTION DU BIEN**





Références cadastrales et description du bien :

Les parcelles cadastrées E 522 (9 922 m<sup>2</sup>) et E 524 (1 518 m<sup>2</sup>) ayant une contenance totale de 11 440 m<sup>2</sup>. Les parcelles sont à l'état de terrain nu, divisé en 7 lots viabilisés de 1 238 m<sup>2</sup> à 1 627 m<sup>2</sup>.

#### 5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : commune de GASNY par acte d'acquisition du 09/01/2009 au prix de 34 320 €.

- situation d'occupation : libre

#### 6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone Uz (zone urbaine à vocation d'activité) du PLU , modification approuvé le 28/11/2017.

Les réseaux d'eau et d'électricité passent à proximité immédiate des parcelles.

#### 7 – DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet

#### 8 – DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

La valeur vénale est déterminée selon la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires.

#### 9 – ÉTUDE DE MARCHÉ

Les termes de comparaison retenus concernent des terrains à bâtir en zone d'activité de taille comparable ou supérieure à 2 000 m<sup>2</sup> au moins et à proximité des réseaux sans être toujours directement raccordés.

La moyenne des termes de comparaison retenus est 17,55 € le m<sup>2</sup> et la médiane est 17,4 €.

RÉFÉRENCES DE L'ACTE	RÉFÉRENCES CADASTRALES	DATE	PRIX HT	SURFACE EN M <sup>2</sup>	PRIX AU M <sup>2</sup>	COMMENTAIRE
2016P02485	ST AUBIN SUR GAILLON ZD 409	23/09/2016	78 689 €	6 053	13 €	Terrain à bâtir en zone d'activité acheté par une SCI
2014P02476	ST AUBIN SUR GAILLON ZC 149	20/02/2015	79 481 €	4 731	16,80 €	Terrain destiné à la construction à usage professionnel, acheté par une SCI
2015P01291	COURCELLES SUR SEINE ZC 239	02/07/2015	28 575 €	2 286	12,5 €	Terrain à bâtir en zone d'activités économiques
2015P01460	GISORS AP 573	29/07/2015	100 000 €	5 327	18,8 €	Terrain à bâtir en zone d'activités économiques

*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.*

2016P00161	DOUAINS ZB 373	08/11/2016	50 000	1 905	26,20	Parcelle en zone d'activités vendue par l'aménageur.
2015P02802	HEUDEBOUVILLE ZA 483+485	23/10/2015	38 070	2 115	18	ZAC ECOPARC II Vente comcom à SCI Terrain destiné à un parking et une station de lavage.

#### 10 – ÉLÉMENTS PARTICULIERS À RETENIR POUR L'ESTIMATION

La commune de Gasny est située à 10 km de Vernon  
Les terrains sont viabilisés

#### 11 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Pas d'opposition à une valeur de 17 € e m<sup>2</sup>.  
Une marge de 10 % est accordée pour faciliter les négociations.

#### 12 – DURÉE DE VALIDITÉ DE

La durée de validité de l'avis est fixée à  12 mois  18 mois

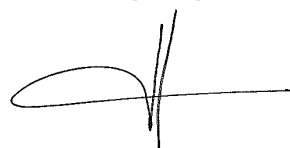
#### 13 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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.

P/LA DIRECTRICE RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES  
et par délégation



Mireille TOULZE  
Inspecteur des Finances Publiques