



République Française
Liberté Egalité Fraternité
Commune d'Aubergenville

Département des Yvelines
Arrondissement de Mantes-la-Jolie
Canton d'Aubergenville

AN 2025
25-056

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL D'AUBERGENVILLE

L'an deux mille VINGT-CINQ, le 24 septembre à vingt heures, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni en séance publique ordinaire, à la mairie au 1 avenue de la Division Leclerc, sous la présidence de M. Gilles LÉCOLE, Maire d'Aubergenville,

Présents :

M. Gilles LÉCOLE, Mme Virginie MEUNIER, Mme Fabienne PAULIN, Mme Sylvia PADIOU, M. Dimitri MENDY, Mme Marie-Christine LOZACH-PAÏOLA, M. Carlos SOARES, M. Mario MANCUSO, Mme Agnès CHEVALIER, M. Joël DANIEL, M. André GODINEAU, Mme Sophie PRIMAS, M. Olivier CATTELAÏN, Mme Faïza BOUJAOUANE-EL ALAMI, M. Ali HADIK, Mme Elodie MACHADO, Mme Florence VARIN, M. Lionel LECLER, Mme Peggy FRANÇOIS, Mme Myriam DARGENT, Mme Nathalie COLAS, M. Thierry MONTANGERAND, Mme Nadette PRUVOST, M. Jean-Yves SAUVÉ, M. Guillaume BASSET, Mme Denise AMBLARD, M. Philippe GOMMARD

Absents ayant donné procuration :

M. Thierry RIHOUEY, procuration à Marie-Christine LOZACH-PAÏOLA
Mme Laurence DENAND, procuration à M. Dimitri MENDY
M. Didier JAHIER, procuration à Mme Fabienne PAULIN
M. Edward DANGELOT, procuration à Mme Virginie MEUNIER

Absent excusé :

Mme Véronique WERNLÉ-LIORZOU,

Absent :

M. Philippe GARCIA

Mme Sylvia PADIOU est élue secrétaire de séance

DATE DE LA CONVOCATION :

17/09/2025

NOMBRE DE CONSEILLERS :

En exercice	33
Présents	27
Votants	31

DATE D'AFFICHAGE :

17/09/2025

OBJET : CESSION D'UNE PARTIE DE TERRAIN COMMUNAL À LA SOCIÉTÉ AUTONEUM

Le Conseil municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.2121-29, L.2122-21 et L.2241-1,

REÇU EN PREFECTURE

le 29/09/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-078-217800291-20250924-DEL25_056-D

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques, notamment son article L.1311-9 relatif à l'avis préalable de la Direction Départementale des Finances Publiques,

Vu la délibération n°25-048 du Conseil municipal du 25 juin 2025 ayant autorisé la société INOVIM DÉVELOPPEMENT à déposer toute demande d'autorisation d'urbanisme pour le compte de la société AUTONEUM sur le site concerné,

Vu le plan de division annexé à la présente délibération,

Vu l'évaluation du service de la Direction Départementale des Finances Publiques (France Domaine) en date du 23/05/2025, annexée à la présente,

Considérant que la société AUTONEUM, implantée à Aubergenville, souhaite relocaliser ses activités sur un nouveau site afin de maintenir son implantation et de contribuer au dynamisme économique local,

Considérant que le terrain communal situé rue des Chevries, dépendant du Domaine privé communal, cadastré section AM n°1036, 1034 et 1032 (en partie), constitue un site adapté à ce projet,

Considérant qu'il convient de céder une partie de ces parcelles, conformément au plan annexé, d'une superficie d'environ 3590 m², la commune conservant le reste du foncier pour ses propres besoins,

Considérant que la valeur vénale de ce terrain a été fixée par France Domaine et que le prix de cession proposé est conforme à cette estimation,

Considérant l'avis favorable et unanime émis par la Commission d'Urbanisme réunie le 19 septembre 2025,

Après avoir entendu l'exposé de Madame Nathalie COLAS, Conseillère municipale, membre de la commission Urbanisme,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés (30 voix pour ; 1 abstention : M. Philippe GOMMARD),

- **ARTICLE 1 : DÉCIDE** la cession à la SCCV HERMES PROM 29 (SIRET 90435998100019), agissant pour le compte de la société AUTONEUM, d'une partie des parcelles cadastrées section AM n°1036, 1034 et 1032, conformément au plan de division annexé, représentant une superficie d'environ 3590 m².
- **ARTICLE 2 : FIXE** le prix de cession à 456 750 € HT, conformément à l'évaluation du service des Domaines en date du 23/05/2025, annexée à la présente.
- **ARTICLE 3 : PRÉCISE** que la cession interviendra par acte notarié, après régularisation cadastrale, et que les frais de géomètre, de notaire et tous frais liés à la cession seront à la charge exclusive de l'acquéreur.

- **ARTICLE 4 : AUTORISE** Monsieur le Maire à signer l'acte authentique de vente ainsi que tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.



Sylvia PADIOU,
Secrétaire de séance

*Fait et délibéré en séance,
Les jour, mois et an susdits,
Pour extrait conforme au registre*

Gilles LÉCOLE,
Maire d'Aubergenville



AUBERGENVILLE (Yvelines)
Certifié exécutoire le présent acte transmis à
M. le Sous-Préfet le 29/09/25

Et publié le 29/09/25



Gilles LÉCOLE,
Maire d'Aubergenville

REÇU EN PREFECTURE

le 29/09/2025

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

Versailles, le 23/05/2025

Le Directeur départemental des Finances
 publiques des Yvelines

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Alexandra ROCIPON
 Téléphone : 01 30 84 57 85

Commune d'Aubergenville

Réf DS: 23984843
 Réf OSE : 2025-78029-33086

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://www.collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien : Emprise de terrain à bâtir de 3 360 m² en zone UDa

Adresse du bien : Rue des Chevries – AUBERGENVILLE (78410)

Valeur de la redevance annuelle de bail emphytéotique : 507 500 € HT HC, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT : COMMUNE D' AUBERGENVILLE

affaire suivie par : Mme Marie-Paule BROUILLAUD (responsable du service urbanisme)

2 - DATES

de consultation :	30/04/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Non visité
du dossier complet :	30/04/2025

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 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

La commune d'Aubergenville envisage de céder une emprise de terrain communal de 3 630 m² (en attente de division parcellaire), actuellement utilisé en pâturage, à une entreprise déjà implantée sur la commune.

Selon l'étude capacitaire jointe à la demande, l'acquéreur potentiel envisage la création d'un immeuble de bureau en R+1 pour une surface de plancher (SdP) de 1 400 m², assorti de 48 places de parking en sous-sol (31 places pour les bureaux et 17 pour les visiteurs).

Aucune négociation n'est intervenue entre les parties.

La ville sollicite le pôle d'évaluation domaniale pour définir la valeur de cette emprise.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

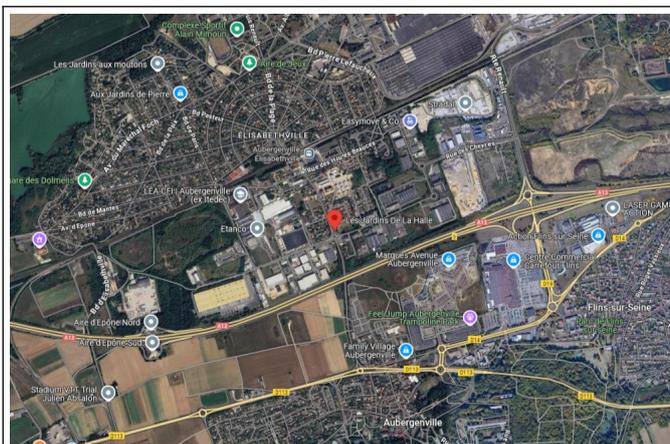
La commune d'Aubergenville se situe dans le nord du département des Yvelines, sur la rive gauche de la Seine, à 12 km à l'est de Mantes-la-Jolie, sous-préfecture, et à 30 km au nord-ouest de Versailles, la préfecture du département. Les communes limitrophes sont Flins-sur-Seine à l'est, Épône et Nézel à l'ouest, Aulnay-sur-Mauldre et Bazemont au sud. Au nord, la Seine sépare Aubergenville de Juziers et Gargenville.

Son centre se situe à flanc de coteau, avec le bourg ancien ainsi qu'une zone d'aménagement concerté (ZAC) et une cité datant des années 1970, construite dans le domaine de l'ancien château d'Acosta et composée de nombreux immeubles de logements sociaux intégrés dans le parc.

Aubergenville est desservie par l'A13 (l'autoroute de Normandie reliant Paris à Caen en passant près de Rouen) et par l'ancienne RN 13, devenue la RD 113.

La ville est desservie par la gare d'Aubergenville-Élisabethville, sur la ligne J du Transilien. La ligne effectue les liaisons entre les gares de Paris-Saint-Lazare, de Vernon - Giverny et de Mantes-la-Jolie. Elle est située sur la ligne de Paris-Saint-Lazare au Havre. En 2026, la gare sera desservie par le RER E prolongé, permettant ainsi un accès facilité à la gare de Paris-La Défense.

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



Le terrain sous expertise se situe dans un secteur dense, principalement pavillonnaire, à la limite de la zone d'activité, sur une rue parallèle à l'autoroute A13

Il jouxte la plateforme de distribution du courrier de la poste

Il est proche de la gare ainsi que du centre commercial Marques Avenue.

4.3. Références cadastrales

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

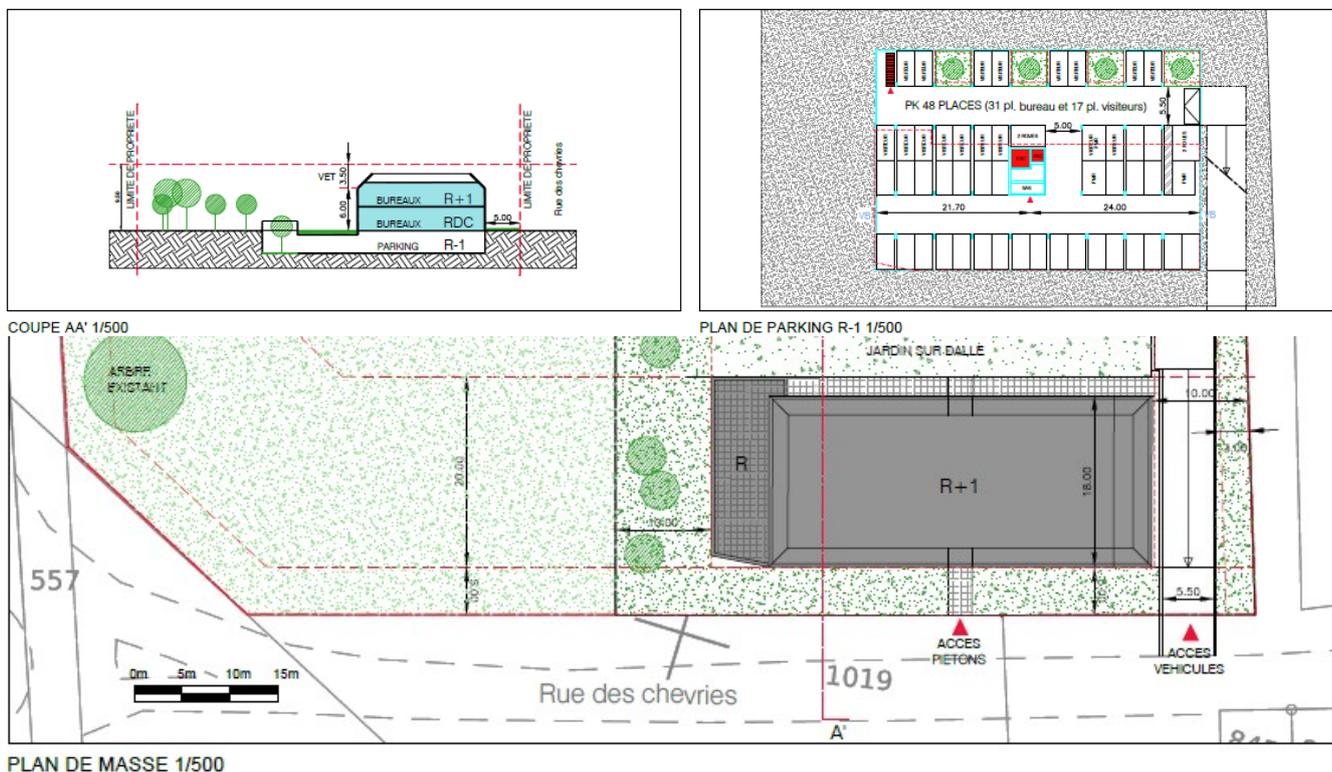
Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Aubergenville	AM 1036	Rue des Chevries	926 m ²	Terrain nu enherbé
Aubergenville	AM 1034	Rue des Chevries	575 m ²	Terrain nu enherbé
Aubergenville	AM 1032	Rue des Chevries	4 895 m ² (dont 2 129 m ² après division)	Terrain nu enherbé
Total			6 396 m ² (dont 3 630 m ² après division)	

4.4. Descriptif

Les parcelles sont actuellement utilisées comme pâturage pour des moutons. Les parcelles sont donc clôturées. On note la présence de quelques arbres ainsi que d'un espace de vente temporaire pour un programme immobilier proche.

4.5. Description du projet :

L'étude capacitaire présentée porte sur la réalisation d'un d'immeuble de bureau divisible en R+1 de 1 400 m² SdP , soit une emprise au sol de 700 m² (soit environ 20 % du terrain), assorti de 48 places (31 places bureau et 17 places visiteurs²) selon le schéma ci-dessous :



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune d'Aubergenville

5.2. Conditions d'occupation

Évaluation en valeur libre

6 - URBANISME

L'emprise est couverte par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Grand Paris Seine et Oise (GPSEO) approuvé le 16 janvier 2020, dernière modification intervenue le 14/12/2023.

Le terrain sous expertise se trouve en zone UDa, zone séparée de la zone UEe par la rue des chevries.

Zone UDa : espaces à vocation mixte, avec une dominante d'habitat individuel. L'implantation des constructions sur les terrains, leur densité et leur volumétrie qui sont très diversifiées, engendrent une organisation urbaine hétérogène. Ce tissu est également marqué par des discontinuités. L'objectif est de valoriser ces espaces urbains en favorisant une évolution du bâti, tout en respectant la volumétrie générale des constructions dans ce tissu et en préservant la dominante végétale, notamment au cœur des îlots verts.

• Occupations et utilisations du sol interdites dans la zone UDa :

1. les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone ;
2. les constructions à destination d'entrepôt ;

2 La réglementation du PLUI n'autorise au vu du projet que 31 places (1 pl./45 m² de SDP maxi soit 31 pl. maxi)

3. les constructions à destination de commerce de gros ;
4. l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.

- **Occupations et utilisations du sol soumises à condition dans la zone UDa :**

- **Conditions relatives à la destination des constructions, à la nature des travaux et leur localisation**

1. Les constructions à destination de **commerce de détail et d'artisanat principalement destiné à la vente de biens ou de services**, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale à 150 m².

Dans tous les cas, est admise une augmentation de 10 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.

2. les constructions à destination de **restauration, et d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, d'une surface de plancher au plus égale à 150 m² ;

3. **les constructions à destination d'industrie du secteur secondaire** et qu'elles ne sont pas susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone ;

4. les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;

- **Conditions relatives à l'application des bandes de constructibilité principale et secondaire**

1. La profondeur de la bande de constructibilité principale* est fixée à 20 mètres.

- **Conditions de constructibilité dans la bande de constructibilité secondaire**

Dans la bande de constructibilité secondaire*, seules sont admises :

– les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains* ;

– la construction d'annexes* à condition que leur emprise au sol* cumulée sur le terrain* soit au plus égale à 20 m² ;

– un abri pour animaux d'une emprise au sol maximale de 20 m² ;

– l'extension* des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, autres que celles visées ci-dessus, même si elles sont situées, en tout ou partie, dans la bande de constructibilité principale.

L'emprise au sol* de l'extension est au plus égale à soit 40 m², soit 20% de celle existante à la date d'approbation du PLUi ;

- **Implantation des constructions**

Les constructions sont implantées en recul de la limite de voie*. Le recul*, est au moins égal à 5 mètres (RI ≥ 5 m).

Dans la zone UDa, à l'exception du secteur UDa4, le retrait* des constructions par rapport aux limites séparatives* est au moins égal à 3 mètres. Dans le secteur UDa4, le retrait* des constructions par rapport aux limites séparatives* est au moins égal à 6 mètres. Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à **50 %** de la superficie du terrain (30 % en Uda4)

L'implantation des constructions doit respecter un retrait de 5 m depuis la voie et de 3 m depuis les limites séparatives.

En hauteur, la façade ne doit pas dépasser 6 m avec un volume d'enveloppe de toiture de 3,5 m, ce qui permet la **construction d'un R+2 sous combles**.

L'emprise au sol ne doit pas dépasser 50 % soit 1 815 m² maximum pour une parcelle de 3 630 m² avec un coefficient de pleine terre de 40 % soit 1 452 m² minimum.

- **Parking**

Une place pour 45m² SdP maximum.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par les méthodes suivantes :

– la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de terrain ayant donné lieu à la réalisation de programmes immobiliers.

– la méthode financière par le Compte à rebours promoteur, qui consiste à déterminer la somme maximale qui peut être affectée à l'acquisition du foncier par un promoteur immobilier, après avoir soustrait des recettes prévisionnelles de vente d'une opération projetée, les différents coûts grevant l'opération. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car l'immeuble à évaluer s'insère dans un programme de construction de bureaux.

REÇU EN PREFECTURE

le 29/09/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-078-217800291-20250924-DEL25_056-D

10 - 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.

Ainsi au regard de ces éléments, la valeur vénale est fixée à 507 500 € HT

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de la redevance sans justification particulière à 456 750 €.

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 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.

11 - 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.

12 - 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.

13 - 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,
La responsable du Pôle d'évaluation domaniale



Sophie DECOUDU



Nota:
 Levé effectué sur les limites apparentes. La position et l'appartenance de celles-ci ne seront opposables qu'après l'obtention de l'accord des riverains.

ORIGINE DES LIMITES
Points 1-3-3-4:
 Limites à confirmer par procès-verbal de rétablissement de limite dressé durant l'année 2025 par Julien CAHART, Géomètre-Expert à CHEVREUSE (Ref:251022)

Points 1-4-5-6-2:
 Limites à valider par arrêté d'alignement dressé durant l'année 2025 par la Commune d'Aubergenville (Ref:251022)

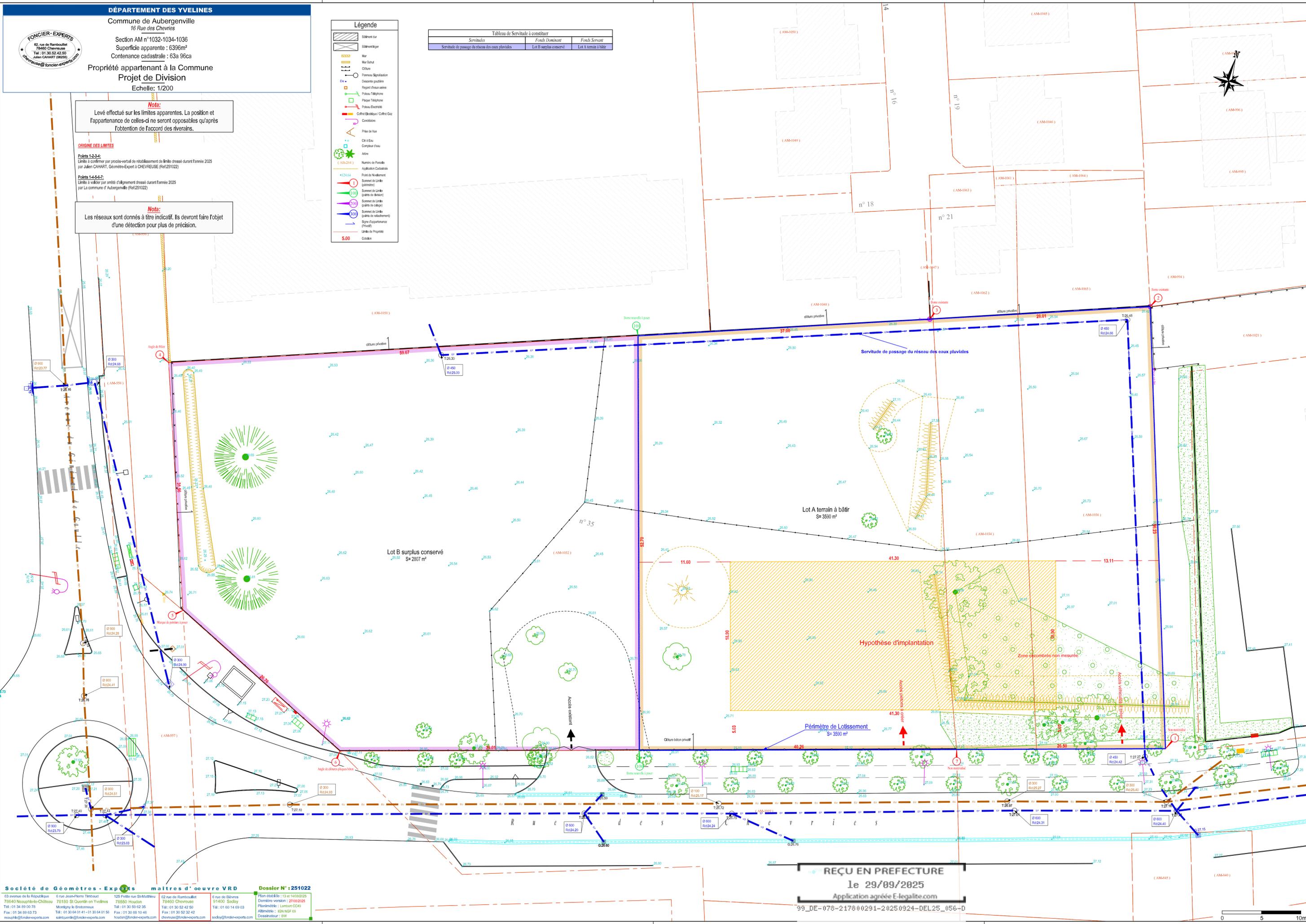
Nota:
 Les réseaux sont donnés à titre indicatif. Ils devront faire l'objet d'une détection pour plus de précision.

Légende

- Bâtiment dur
- Bâtiment léger
- Mer
- Mar-Sol
- Clôture
- Panneau Signalisation
- Dispositif gouttière
- Régard / Fieux cales
- Potau Téléphone
- Plaque Téléphone
- Potau Electricité
- Coffret Electricité / Coffret Gaz
- Cavallière
- Prise de Vue
- Clôture
- Clôture
- Compteur d'eau
- Adresse
- (AM-204)
- Numero de Parcelle
- Application Cadastre
- *124.64
- Point de Nivellement
- Sommaire de Limite (points de liaison)
- Signe d'appartenance (privé)
- Limite de Propriété
- Cotation
- 5.00

Tableau de Servitude à constituer

Servitudes	Fonds Dominant	Fonds Servant
Servitude de passage du réseau des eaux pluviales	Lot B surplus conservé	Lot A terrain à bâtir



REÇU EN PREFECTURE
 le 29/09/2025
 Application agréée E-legalite.com

99_DE-078-2178-00291-2-025-0924-DEL25_056-D

