

Publié sur le site internet  
de la Ville le 04/12/23

Envoyé en préfecture le 01/12/2023

Reçu en préfecture le 01/12/2023

Publié le 04/12/2023

ID : 044-214400350-20231127-DL\_2023\_11\_13-DE



Nombre de conseillers en exercice : 33

Votants : 33

Abstentions :

Pour : 33

Contre :

Département de Loire-Atlantique

Ville de LA CHAPELLE-SUR-ERDRE

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 27 NOVEMBRE 2023

L'an deux mille vingt trois, le 27 novembre à 19 h00, le Conseil Municipal, légalement convoqué le 21 novembre 2023, s'est réuni salle Édith Piaf à Capellia, sous la présidence de Monsieur Fabrice ROUSSEL, Maire.

### Étaient présents :

Fabrice ROUSSEL  
Katell ANDROMAQUE  
Jean-Noël LEBOSSE  
Noelle CORNO  
Laurent GODET  
Muriel DINTHEER  
Philippe LE DUAULT  
Camille BRANCHEREAU  
Laurent BREZAC  
Laurence RANNOU  
Viviane CAPITAINE  
Frédéric CHATELLIER  
Claude LEFORT  
Denis BRIANT  
Jean-Pierre GUYONNAUD

Anne OLIVIER  
Eric NOZAY  
Nathalie LEBLANC  
Sylvie LAJEANNE  
Philippe RODRIGUES  
Thérèse TRESPEUCH  
Oscar NAVARRO  
Charlotte PERCHER  
Erwan BOUVAIS  
Annie LE GAL LA SALLE  
Christophe BOUVIER-BRAULT  
Myriam BASOSILA MBEWA  
Christian GUILLEMINEAU  
Bénédicte de LANTIVY  
Sébastien ROUSSEL

formant la majorité des membres en exercice.

### Étaient absents excusés :

Marc FLEURY, Isabelle LE HEIN, Martin MOTTET

**Avaient donné procuration**, conformément à l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Marc FLEURY à Oscar NAVARRO, Isabelle LE HEIN à Sylvie LAJEANNE, Martin MOTTET à Noelle CORNO

**Monsieur Christian GUILLEMINEAU a été élu Secrétaire de Séance.**

**ISOLATION D'UNE HABITATION PAR L'EXTÉRIEUR - CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE DE SURPLOMB AU PROFIT DE LA PARCELLE BÂTIE CADASTRÉE BC N° 2 CONSENTIE SUR LA PARCELLE COMMUNALE BC N°1**

**DL\_2023\_11\_13**

Monsieur LE DUAULT expose :

La Ville a été sollicitée par les propriétaires de la parcelle BC n° 2 sise 53 rue des roitelets en vue de régulariser l'isolation extérieure du pignon de leur habitation effectuée en 2011, grevant la parcelle communale arborée et engazonnée BC n°1, en zonage UMD1 du plan local d'urbanisme métropolitain d'une servitude de surplomb.

A l'époque, la Ville avait donné son accord sans qu'un acte notarié ne soit signé par la suite.

Aujourd'hui, les bénéficiaires souhaitent procéder à cette régularisation foncière en vue de la vente prochaine de leur maison.

La servitude de surplomb présente donc les caractéristiques suivantes:

- longueur 11,70 m, épaisseur 0,20 m, hauteur de l'espace libre au pied de mur: 0,20 m.

La constitution de servitude n'engendre aucun inconvénient pour la propriété communale, domaine privé de la Ville.

L'administration des domaines dans son avis n° 2023-44035-71858, rendu le 10 novembre 2023 joint à la présente délibération, estime l'indemnité de servitude à 26 € par mètre carré à verser par le propriétaire du fond dominant (BCn°2), valeur retenue par la Ville, les frais d'acte étant à la charge du propriétaire du fond dominant.

Compte tenu de ce qui précède et considérant qu'il convient de faciliter toute initiative entrant dans une démarche de transition climatique,

**Vu l'avis de la Commission Aménagement et Transitions réunie le 14 novembre 2023.**

**Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :**

- 1. D'APPROUVER les dispositions présentées ci-dessus ;**
- 2. D'AUTORISER Monsieur le Maire à prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération.**

**Le Conseil Municipal approuve ces propositions à l'unanimité.**

Pour extrait certifié conforme,  
**Le secrétaire de séance,**

**CHRISTIAN GUILLEMINEAU**



Pour extrait certifié conforme,  
**Monsieur le Maire,**



**FABRICE ROUSSEL**



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 01/12/2023

Reçu en préfecture le 01/12/2023

Publié le 04/12/2023

ID : 044-214400350-20231127-DL\_2023\_11\_13-DE

44303-SD  
SLO



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques  
Direction régionale des Finances Publiques des Pays de la  
Loire et du Département de la Loire-Atlantique

Pôle d'évaluation domaniale

4, quai de Versailles

CS 93503

44035 NANTES CEDEX 1

Tél. : 02 40 20 75 96

Courriel : drfip44.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 10/11/2023

La Directrice régionale des Finances publiques  
des Pays de la Loire et du Département de la  
Loire-Atlantique

à

**MONSIEUR LE MAIRE**

**44 240 LA CHAPELLE SUR ERDRE**

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Nelly PAILLUSSON

Courriel : nelly.paillusson@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 03 00 91 83

Réf DS:13931748

Réf OSE :2023-44035-71858

## 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 :*

Droit de surplomb suite à l'isolation extérieure d'un mur

*Adresse du bien :*

53 Rue des Roitelets 44240 La Chapelle-sur-Erdre

*Valeur :*

26€, assortie d'une marge d'appréciation de 10% .

**1 - CONSULTANT**

affaire suivie par : Boisson Pierre

Responsable Service Action Foncière

**2 - DATES**

de consultation :	15/09/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	02/11/2023
du dossier complet :	02/11/2023

**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 commune de la Chapelle sur Erdre envisage la régularisation foncière d'un droit de surplomb, suite à l'isolation extérieure par un propriétaire privé d'un pignon de maison sur le domaine public.

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

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1 Description générale

Au nord de l'agglomération nantaise, La Chapelle-sur-Erdre est située au carrefour de deux grands axes de communication: le périphérique et l'autoroute A11. La ville de La Chapelle-sur-Erdre compte 19 348 habitants.

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

Isolation par l'extérieur d'un mur de maison à partir de 0,20cm du sol.

### 4.3. Références cadastrales

La parcelle sous expertise est cadastrée:

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
LA CHAPELLE SUR ERDRE	BC1p	53 Rue des Roitelets	549m <sup>2</sup>	Droit de surplomb 2,34m <sup>2</sup> sur le domaine public suite isolation extérieure pignon de maison
TOTAL			549m <sup>2</sup>	

### 4.4. Descriptif



Il s'agit d'une occupation du domaine communal suite à une isolation par l'extérieur d'un pignon de maison propriété privée cadastrée BC2.

Isolation par l'extérieur du mur pignon de la maison sur une épaisseur de 20cm, une longueur de 11,70m, à hauteur de 20 cm du sol. La servitude porterait sur 2,34m<sup>2</sup>.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune de la Chapelle sur Erdre

### 5.2. Conditions d'occupation

Bien libre

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Le bien se situe Umd1 du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain approuvé le 7 décembre 2020 et modifié simplement le 09 avril 2021.

La zone UM : Favoriser la mixité des fonctions urbaines (logements, bureaux, équipements et services), la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des rues.

Le sous-secteur Umd1 caractérise les tissus principalement pavillonnaires en cours de mutation notamment par des divisions parcellaires. L'objectif est de poursuivre la mutation engagée mais en l'encadrant davantage pour en améliorer la qualité : respect de l'intimité et de l'ensoleillement des jardins privés en particulier.

## 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 ou locative 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. Au cas particulier, cette méthode est utilisée puisqu'il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### *8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison*

L'article L 113-5-1 I° du code de la construction et de l'habitation dispose que le propriétaire d'un bâtiment existant qui procède à son isolation thermique par l'extérieur bénéficie d'un droit de surplomb du fonds voisin de trente-cinq centimètres au plus lorsqu'aucune autre solution technique ne permet d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent ou que cette autre solution présente un coût ou une complexité excessifs. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.

Une indemnité préalable est due au propriétaire du fonds surplombé. Ce droit s'éteint par la destruction du bâtiment faisant l'objet de l'ouvrage d'isolation.

Les modalités de mise en œuvre de ce droit sont constatées par acte authentique ou par décision de justice, publié pour l'information des tiers au fichier immobilier. L'instauration d'une servitude s'opère par un acte devant notaire. Elle donne lieu à une convention de mise en œuvre.

L'isolation extérieure suppose des travaux affectant durablement le fonds voisin et crée donc un droit de surplomb qui profite au propriétaire d'un bâtiment procédant à son isolation thermique par l'extérieur et le soumet à certaines conditions et à une procédure précise.

En effet, une servitude ne peut jamais entraîner un transfert de propriété entre fonds servant et fonds dominant, y compris un simple empiètement (C Cass., 3<sup>e</sup> civ., 27 juin 2001, n° 98 -15.216 : JurisData n°2001-010354 ; C Cass., 3<sup>e</sup> civ. 12 juin 2003, n° 01-14.371, inédit : JurisData n° 2003- 019569 ; 1<sup>er</sup> avril 2009, n° 08-11079). Tel est bien le cas, en l'espèce, le droit de surplomb n'ayant pour objet que d'autoriser un empiètement aérien.

Ce qui paraît s'apparenter à une servitude est, en réalité, un empiètement en volume sur un fonds voisin. Le droit de surplomb supprime, en effet, toute utilité à la partie du fonds dans lequel sera réalisée l'isolation thermique. L'indemnité pourra donc se rapprocher de celle due en cas de perte de propriété sur le volume occupé par l'isolation.

Le droit de surplomb peut être analysé comme un empiétement et présente en conséquence une nature immobilière.

Dans le dossier présent, l'isolation débute à 20 cm du sol et empêche toute constructibilité et peut de ce fait être assimilée à un droit de servitude de tréfonds pour le calcul de son l'indemnité.

### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Les sources externes consultées ne permettent pas d'identifier une information utile au présent dossier.

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

### Rappel des critères de recherche

#### Périmètre de recherche

Adresse Adresse inconnue (x:47.2694030000001; y:-1.552001) correspondant à la référence cadastrale :

Périmètre géographique : 1000 m autour

#### Période de recherche

De 10/2020 à 10/2023

#### Caractéristiques du bien

Non bâti

Surface du terrain : de 5 à 1000 m<sup>2</sup>

### Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m <sup>2</sup> (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2020	octobre-décembre	3,06	3,06	3,06	3,06
2021	janvier-décembre	90,89	71,94	10,00	190,72
2022	janvier-décembre	186,45	186,45	20,05	352,85
2023	janvier-octobre	15,00	15,00	15,00	15,00
Synthèse		77,07	15,00	3,06	352,85

Ref. enregistrement	Ref. Cadastreales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Groupe	Sous Groupe	ZONAGE
440 4P02 2021P34325	35/BH/311//	CHAPELLE-SUR-ERDRE (LA)	2 B RUE DU HAMEAU	22/11/2021	566	40 800	71,94	Non bâti	Jardin (et terrain affecté à la culture)	UMD1
440 4P02 2022P33126	35/BD/271// 35/BD/286//	CHAPELLE-SUR-ERDRE (LA)	RUE ARAGO	10/10/2022	748	15 800	20,85	Non bâti	ancien transformateur	UEM
440 4P02 2022P16931	35/BK/785//	CHAPELLE-SUR-ERDRE (LA)	70 RUE DU CHATEAU D EAU	28/04/2022	615	217 800	352,85	Non bâti	Terrain à bâtir	UMD1
440 4P02 2021P16225	35/BM/378//	CHAPELLE-SUR-ERDRE (LA)	75 T RUE DU CHATEAU D EAU	01/07/2021	23	230	10	Non bâti	Acquisition par Nîmes Métropole	UMD1
440 4P02 2020P10737	35/BK/703//	CHAPELLE-SUR-ERDRE (LA)	RUE DU DOUANIER ROUSSEAU	24/11/2020	49	150	3,06	Non bâti	Terrain d'agrément	UMD1
440 4P02 2023P13493	35/BC/575// 35/BC/575// 35/BC/573//	CHAPELLE-SUR-ERDRE (LA)	9 RUE DE LA HAUTE GOURNIERE	18/04/2023	30	450	15	Non bâti	divers parcelles acquises par Nîmes Métropole	UMD1
440 4P02 2023P12771	35/BC/583//	CHAPELLE-SUR-ERDRE (LA)	LA HAUTE GOURNIERE	18/04/2023	11	165	15	Non bâti	parcelle de terre acquise par Nîmes Métropole	UMD1

La requête porte sur des mutations récentes de terrain en zone Umd1 dans un rayon de 1km.

Il est retrouvé une vente d'un terrain à bâtir classique vendu au prix de 352€/m<sup>2</sup>.

Les 4 derniers termes correspondent à des mutations de petits terrains en zone Umd1.

Dans le présent dossier, compte tenu des 4 derniers termes de comparaison retrouvés, avec des terrains de petite surface, il est proposé de retenir la moyenne du prix de vente de ces dernières mutations s'agissant d'évaluer une petite surface.

Soit  $10+3,06+15+15=10,76€/m^2$  valeur arrondie à **11€ le m<sup>2</sup>**.

La servitude porterait sur  $2,34m^2$  ( $11,70*0,20$ ) . Soit  $11€*2,34m^2=25,74$ , valeur arrondie à 26€.

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

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, 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 est arbitrée à 26€ avec une marge d'appréciation**

La valeur est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 29€, valeur 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 ou acquérir à un prix plus élevé.

## **10 - DURÉE DE VALIDITÉ**

Cet avis est valable pour une durée de 18 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**

Envoyé en préfecture le 01/12/2023

Reçu en préfecture le 01/12/2023

Publié le 04/12/2023

S<sup>2</sup>LO

ID: 044-214400350-20231127-DL\_2023\_11\_13-DE

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des 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 la Directrice et par délégation,



Nelly Paillusson  
Inspectrice

