

DÉPARTEMENT
DES
YVELINES

ARRONDISSEMENT
DE
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

SÉANCE DU

21 DECEMBRE 2017

Le nombre de Conseillers
en exercice est de 43

OBJET

**Nexity : 2 et 2B rue du
Prieuré : constitution de
servitude de cour
commune non aedificandi
entre la Ville et la CAF**

En vertu de l'article L.2131-1
du C.G.C.T.

Le Maire de Saint-Germain-en-Laye
atteste que le présent document
a été publié le 22 décembre 2017
par voie d'affichages
notifié le
transmis en sous-préfecture
le 22 décembre 2017
et qu'il est donc exécutoire.

Le 22 décembre 2017

Pour le Maire,
Par délégation,
Le Directeur Général des Services

Denis TRINQUESSE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

L'an deux mille dix sept, le 21 décembre à 21 heures, le
Conseil Municipal de Saint-Germain-en-Laye, dûment
convoqué par Monsieur le Maire le 14 décembre deux mille
dix sept, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, lieu ordinaire de ses
séances, sous la Présidence de Monsieur Arnaud PERICARD,
Maire.

Etaient présents :

Madame HABERT-DUPUIS, Monsieur SOLIGNAC, Madame
BOUTIN, Madame RICHARD, Monsieur AUDURIER,
Monsieur BATTISTELLI, Madame MACE, Madame
PEUGNET, Monsieur ROUSSEAU, Madame TEA, Monsieur
JOLY, Madame CLECH, Monsieur PRIOUX, Monsieur
PETROVIC, Madame ADAM, Monsieur COMBALAT,
Madame de CIDRAC, Monsieur MIRABELLI, Monsieur
MIGEON, Madame PEYRESAUBES, Monsieur JOUSSE,
Madame LIBESKIND, Monsieur LEGUAY, Madame
VANTHOURNOUT, Monsieur VILLEFAILLEAU, Madame
ANDRE, Monsieur HAÏAT, Madame OLIVIN, Monsieur
COUTANT, Madame CERIGHELLI*, Monsieur LAZARD,
Madame GOMMIER, Monsieur DEGEORGE, Monsieur
CAMASSES, Monsieur LEVEQUE, Madame SILLY,
Monsieur ROUXEL

*Départ de Madame CERIGHELLI après le dossier 17 I 17

Avaient donné procuration :

Madame AGUINET à Madame HABERT-DUPUIS
Madame NASRI à Monsieur JOUSSE
Madame MEUNIER à Madame ADAM
Madame DUMONT à Madame GOMMIER
Madame ROULY à Monsieur AUDURIER

Secrétaire de séance :

Madame LIBESKIND

Accusé de réception en préfecture
078-217805514-20171221-17-I-10-DE
Date de télétransmission : 22/12/2017
Date de réception préfecture : 22/12/2017

OBJET : NEXITY : 2 et 2B RUE DU PRIEURE : CONSTITUTION DE SERVITUDE DE COUR
COMMUNE NON AEDIFICANDI ENTRE LA VILLE ET LA CAF

RAPPORTEUR : Madame MACE

**Monsieur le Maire,
Mesdames, Messieurs,**

En vue de la réalisation d'un programme de construction, la CAF DES YVELINES a régularisé devant notaire, le 27 juin 2016, une promesse unilatérale de vente portant sur les parcelles AL 190 et 191 au profit de la société FEREAL (NEXITY).

La Ville et la CAF sont signataires d'un bail à construire sur la parcelle AL 192, tènement voisin des parcelles AL 190 et 191. La Ville est preneur au bail, et a fait construire une crèche sur la parcelle AL 192. Le bail signé le 30 novembre 1983 a été consenti pour une durée de 31 ans et été a été prolongé en février 2009 pour une durée de 10 ans. Il prendra fin le 30 juin 2023.

Sur les parcelles AL 190 et 191, la société FEREAL (NEXITY) envisage d'entreprendre la construction d'un ensemble immobilier de 100 logements sur un niveau de sous-sol commun représentant une surface de plancher prévisionnel de 6.469 m².

Afin de permettre à la société FEREAL (NEXITY) de réaliser ce projet de construction, il est nécessaire de constituer une servitude de cour commune valant servitude « non aedificandi » grevant la parcelle AL 192, au profit des parcelles AL 190 et 191. Cette servitude consiste en une interdiction de bâtir afin de préserver une distance minimum entre les constructions existantes et celles autorisées. L'emprise de cette servitude représente une superficie de 26m² (plan ci-annexé).

La Ville a donc sollicité l'avis de France Domaine, qui par retour de courrier en date du 11 décembre 2017, a estimé la valeur vénale du bien à un euro symbolique.

Il est proposé au Conseil Municipal d'approuver la convention de servitude de cour commune non aedificandi envisagé sans indemnité.

DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

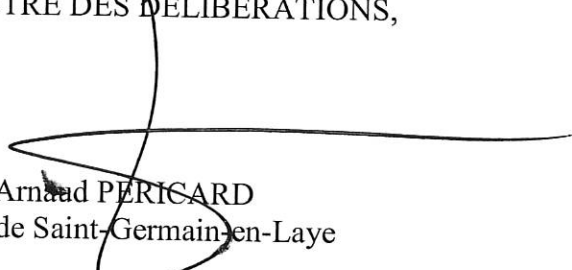
Après avoir entendu les explications qui précèdent et en avoir délibéré,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

À L'UNANIMITE,

APPROUVE la convention de servitude de cour commune non aedificandi envisagé sans indemnité.

POUR EXTRAIT CONFORME,
AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS,


Arnaud PÉRICARD
Maire de Saint-Germain-en-Laye

**L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT,
LE
A PARIS
Au siège de l'Office Notarial, ci-après dénommé,**

Maître

**A RECU LE PRESENT ACTE CONTENANT CONSTITUTION DE
SERVITUDES DE COUR COMMUNE**

A LA REQUETE DE :

1ent) L'organisme de sécurité sociale dénommé CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES DU DÉPARTEMENT DES YVELINES, établissement de droit privé créé par arrêté du ministre des affaires sociales et de la solidarité en date du 10 décembre 1990, dont le siège est à MONTIGNY-LE-BRETONNEUX (78180), 2 avenue des Prés, identifié au SIREN sous le numéro 381 067 784.

Représenté par Madame Élodie CLAIR, directrice dudit établissement, nommée à cette fonction par décision du directeur de la Caisse nationale d'allocations familiales en date du [●], dont une copie certifiée conforme demeurera ci-après annexée.

Agissant en sa qualité de directrice en vertu de l'article R. 217-1 du Code de la sécurité sociale et spécialement autorisée à l'effet des présentes conformément à l'article R. 217-2 du Code de la sécurité sociale, aux termes d'une décision de la commission d'administration générale de la Caisse nationale d'allocations familiales en date du [●], ci-annexée, devenue exécutoire ainsi que cela résulte d'une attestation établie par le directeur général délégué de la Caisse nationale d'allocations familiales en date du [●] dont l'original est ci-annexé.

L'organisme de sécurité sociale dénommé CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES DU DÉPARTEMENT DES YVELINES agissant aux présentes en qualité de propriétaire des

parcelles sises à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE, cadastrées section AL numéros 190, 191 et 192.

D'une part

2ent) La Ville de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE [●]

Représentée par [●] en vertu [●]

Et spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal numéro [●] en date du [●]

Ladite délibération

- a été prise au vu d'un avis de la Direction Générale des Finances Publiques des Yvelines, Service de France Domaine, en date du [●] n°[●] dont une copie est demeurée annexée aux Présentes ;

- a été régulièrement affichée en Mairie et publiée au recueil des actes administratifs de la Ville de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE et reçue en Préfecture le [●] ainsi qu'il résulte d'une attestation établie le [●] par[●] ci-annexée, de sorte qu'elle est exécutoire, conformément aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code général des collectivités territoriales,

- n'a fait l'objet d'aucun recours, dans le délai de deux mois à compter de son affichage en mairie, conformément à l'article R.421-1 Code de justice administrative, ainsi qu'il résulte d'une attestation du Tribunal administratif de Versailles du [●], ci-annexée,

- n'a fait l'objet de la part de Monsieur le Préfet des Yvelines d'aucune demande d'informations, d'éléments ou de pièces complémentaires ou déféré à l'encontre de ladite délibération dans le délai de deux mois de sa transmission, conformément à l'article L.2131-6 du Code général des collectivités territoriales, ainsi qu'il résulte d'une attestation établie le [●] par[●] ci-annexée.

- n'a fait l'objet d'aucun retrait dans le délai légal de 4 mois à compter de la date de la délibération, conformément à l'article L.243-3 Code des relations entre le public et l'administration, ainsi qu'il résulte d'une attestation de la Mairie de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE du [●], ci-annexée.

Par suite, ladite délibération numéro [●] du [●] est définitive.

La Ville de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE agissant aux présentes en qualité de preneur du bail à construction qui lui a été consenti par CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES DU DÉPARTEMENT DES YVELINES suivant acte reçu par Maître GUILLEMIN, notaire à PARIS, le 25 octobre 1983, renouvelé suivant acte reçu par Maître DUJARDIN, Notaire à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE, le 18 février 2009.

Ledit bail portant sur la parcelle sise à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE cadastrée section AL numéro 192.

D'autre part

EXPOSE

En vue de la réalisation d'un programme de construction, l'organisme de sécurité sociale dénommé CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES DU DÉPARTEMENT DES

YVELINES a régularisé suivant acte reçu par Maître Thierry VAILLANT, notaire à PARIS, le 27 juin 2016, une promesse unilatérale de vente portant sur les parcelles sises à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE cadastrées section AL numéros 190 et 191 au profit de la société FEREAL, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 37.110,00 €, dont le siège est à PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT (75008), 19 rue de Vienne, identifiée au SIREN sous le numéro 334850690 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Sur ces parcelles, la société FEREAL envisage d'entreprendre la construction d'un ensemble immobilier d'environ 100 logements sur un niveau de sous-sol commun représentant prévisionnellement une surface de plancher de 6.469 m² environ.

Afin de permettre à la société FEREAL de réaliser ce projet de construction, il est nécessaire de constituer une servitude de cour commune valant servitude « non aedificandi » grevant la parcelle cadastrée section AL numéro 192, au profit des parcelles cadastrées section AL numéros 190 et 191, consistant en une interdiction de bâtir en superstructure et destinées à assurer un prospect minimum entre les constructions.

Cela exposé, il est passé à l'acte objet des présentes.

**CONSTITUTION DE SERVITUDE DE COUR COMMUNE – NON AEDIFICANDI
GREVANT LA PARCELLE SECTION AL NUMERO 192 AU PROFIT DES LA
PARCELLES SECTION AL NUMERO 190 et 191**

Fonds servant :

Sur la ville de SAINT GERMAIN EN LAYE (YVELINES), 2 et 2bis, rue du Prieuré, 5, rue de Fouqueux et rue Bonnemain sans numéro, un terrain figurant au cadastre de ladite commune sous les références :

Section	Numéro	Lieudit	Surface
AL	192	RUE DU PRIEURE	0 ha 08a 92ca

Effet relatif

[•]

Fonds dominant :

Sur la Ville de SAINT GERMAIN EN LAYE (YVELINES), 2 et 2bis, rue du Prieuré, 5, rue de Fouqueux et rue Bonnemain sans numéro, un terrain figurant au cadastre de ladite commune sous les références :

Section	Numéro	Lieudit	Surface
AL	191	2 RUE DU PRIEURE	0 ha 51 a 65 ca
AL	190	RUE DU PRIEURE	0 ha 55 a 35 ca

Effet relatif

[•]

Servitude de cour commune – non aedificandi

A titre de servitude réelle et perpétuelle [●], ès-qualité, d'une part et M [●], es-qualité d'autre part, grèvent d'une servitude de cour commune valant servitude non aedificandi en superstructure, la partie de la parcelle cadastrée section AL numéro 192 au profit des parcelles cadastrées section AL numéros 190 et 191 sus-visées.

L'emprise de cette servitude figure sous quadrillage rouge et fond jaune clair (zone b) et représente une superficie d'environ 26m² au plan établi par le Cabinet Bonnier-VERNET, géomètres-expert à DEUIL-LA-BARRE (95170) 51 bis, Rue Charles de Gaulle, le 9 juin 2017 ci-annexé.

En conséquence, l'organisme de sécurité sociale dénommé CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES DU DÉPARTEMENT DES YVELINES et la Ville de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE s'interdisent et interdiront formellement à leurs ayants-droit, le droit d'édifier sur l'assiette de cette servitude, toute construction quelconque en superstructure, à l'exception de, savoir :

- le muret et la grille séparative des deux emprises de cour commune.
- les terrasses sur plots,
- les haies vives séparatives entre jardins privatifs ou en limite séparative de propriété,
- et les arbres et arbustes.

Cette interdiction expressément acceptée à titre de servitude réelle, gratuite et perpétuelle, constitue la seule restriction qu'auront à supporter les droits de propriété et de jouissance des propriétaires successifs et leurs ayants-droit de l'emplacement de cette servitude.

Ce droit profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant.

Absence d'indemnité

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité.

Evaluation

Pour la perception de la taxe de publicité foncière au taux de l'article 678 du Code général des impôts et celle de la contribution de sécurité immobilière, les présentes sont évaluées à [●]

CHARGES ET CONDITIONS

Lesdites constitutions de servitudes ont lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions relatées aux présentes.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Il résulte d'un état hypothécaire hors formalités en date du [●] ci-annexé que les parcelles objet des présentes ne sont grevées d'aucune inscriptions hypothécaires ou privilèges en cours de validité à l'exception de : [●]

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété entre les parties, chacune pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont elle pourrait avoir besoin, et sera subrogée dans tous les droits de l'autre partie à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces aux requérants s'effectuera en leur siège respectif.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par l'organisme de sécurité sociale dénommé CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES DU DÉPARTEMENT DES YVELINES.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publication, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au service de la publicité foncière de Versailles 3.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les requérants élisent domicile en leur demeure ou siège respectif.

Toutefois, pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant, domicile est élu en l'office notarial.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité des valeurs convenues.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil

Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant stipulation d'indemnité non rapportée aux présentes.

MENTION LÉGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données des parties sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à

l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégataire pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes morales, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée au vu de leur extrait modèle K Bis délivré par le greffe du Tribunal de commerce compétent.

DONT ACTE sur [●] pages

Comprenant

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Paraphes

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

Nota :
Echelle : 1/200
La précision des données numériques des documents dépend de l'échelle graphique pour laquelle le plan a été établi.

La planimétrie est rattachée au système coniques conformes 49 (zone 8)
L'altimétrie est rattachée au repère N.G.F. I.G.N. 1989 n° P.B.K3-253 situé au carrefour de la rue de Prieuré et la rue Wauthier à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE et coté 50,103 m (Altitude Normale).

- Parcelle cadastrale
Echelle de la planche utilisée : 1/1000 (section AL)
Tolérance du calage de la planche au 1/1000 : 0.40 x facteur d'échelle, soit 40 cm.
- Le périmètre et la superficies ne pourront être garanties qu'après signature d'un procès-verbal de bornage et délivrance d'un arrêté d'alignement par M. le Maire de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE
- Emprise du projet de construction reportée conformément au fichier "PPX-SGL-ESQ-PLANS-2016.06.27.DWG" reçu le 27/06/2016

La limite entre les parcelles cadastrées section AL n° 190 et 191 est établie conformément au plan des propriétés dressé en Janvier 1979 par M. CHARPENTIER, Géomètre-Expert à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE.
Les limites de la parcelle cadastrée section AL n° 192 sont établies conformément au projet de division et de servitude dressé en 1982 par M. CHARPENTIER, Géomètre-Expert à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE.

Aucune autre servitude que celle mentionnée ci-dessous n'est créée par destination de bon père de famille du fait de la présente division.

Partie de la propriété cadastrée Section AL n° 190 et 191 (fonds servant) grevée de servitude de passage piétons au profit de la parcelle cadastrée section AL n° 192 (fonds dominant).
Superficie : 27 m²

Partie de la parcelle cadastrée Section AL n° 192 (fonds servant) grevée de servitude de cour commune valant servitude "non aedificandi" au profit de la propriété cadastrée section AL n° 190 et 191 (fonds dominants). Superficie : 26 m²
L'assiette foncière de la servitude est reportée conformément au fichier "PPX-SGL-ESQ-PLANS-2016.06.27.DWG" reçu le 27/06/2016.

Plan dressé par Bonnier - Vernet - Floch, Géomètres-Experts
51bis, rue Charles de Gaulle 95170 DEUIL-LA-BARRE - Tél 01.39.83.16.22 - Fax 01.34.17.74.77
e.mail : contact@bvgeometres.com

VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

DÉPARTEMENT DES YVELINES

Section AL n° 190 et 191

nexity

PLAN DE SERVITUDE

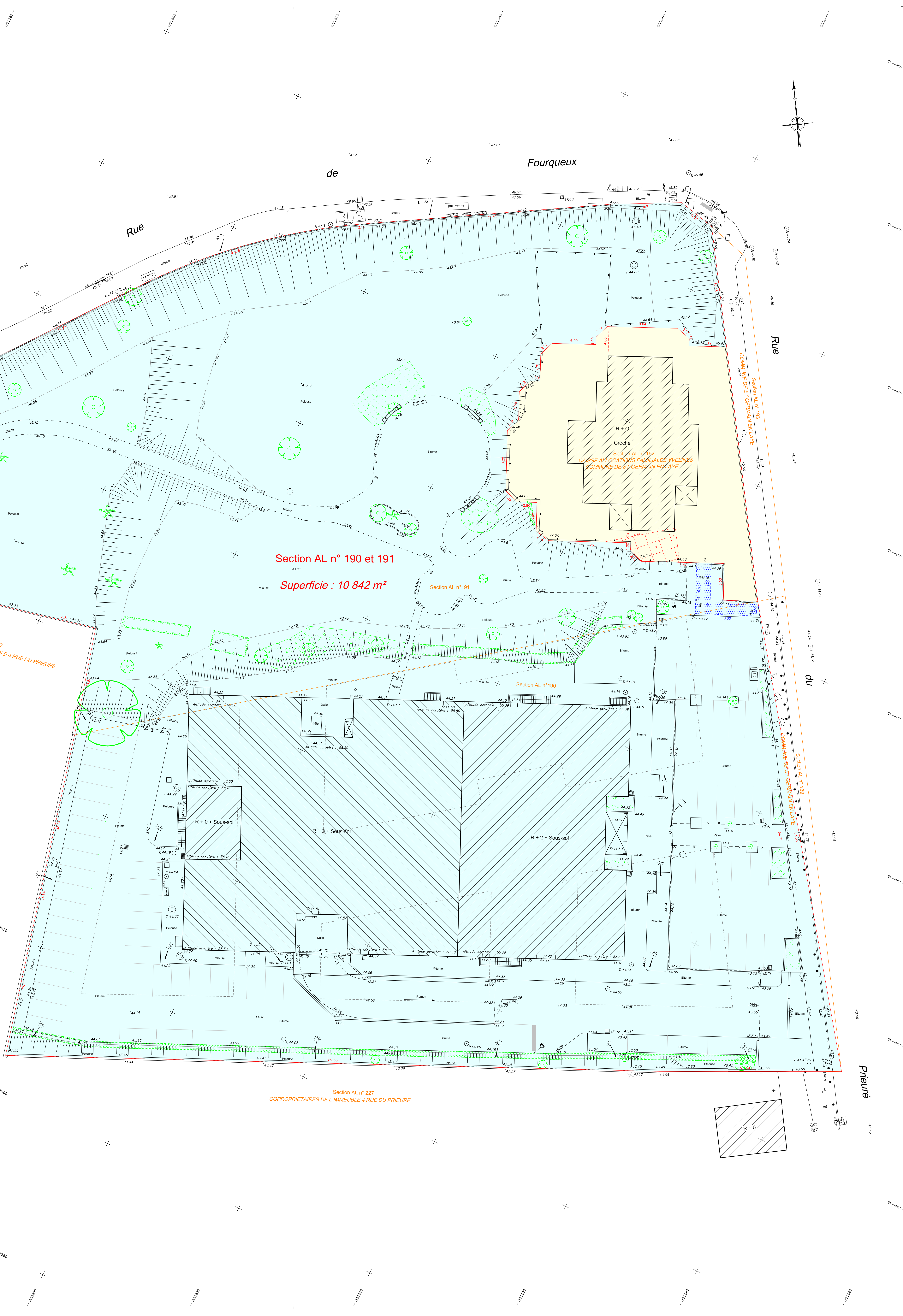
Rue du Prieuré
Rue de Fourqueux
Rue Bonnemain

DOSSIER	16058	INDICE	DATE	OBSERVATIONS
PLAN	3		09/06/2017	Etablissement du plan
ECHELLE	1/200			
Responsable	RT SV			
Archive				

Ce plan est issu d'un fichier informatique. Sa précision correspond à l'échelle référencée. Compte tenu de la libre accessibilité à ces données numériques, seul ce présent document daté et comportant la signature originale du Géomètre-Expert ayant établi est contractuel.



Bonnier - Vernet - Floch, Géomètres-Experts
51bis, Rue Charles de Gaulle 95170 DEUIL-LA-BARRE Tél : 01.39.83.16.22 Fax : 01.34.17.74.77
e.mail : contact@bvgeometres.com



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DES YVELINES

Pôle Gestion publique

Service : Service Evaluation Domaniale

Adresse : 16 avenue de Saint Cloud 78018 Versailles cedex

Le 11/12/2017

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Virginie DEMASY-CUEILLE

Téléphone : 01 30 84 58 58

Courriel : ddfip78.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. : 2017-551V1230

Le Directeur Départemental des Finances Publiques

à

Monsieur le Maire de Saint Germain en Laye
Hôtel de Ville
16, rue de Pontoise
78100 saint Germain en Laye

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : SERVITUDE DE COUR COMMUNE

ADRESSE DU BIEN : 2 RUE DU PRIEURÉ, 78 100 SAINT GERMAIN EN LAYE

VALEUR VÉNALE : Le Pôle d'Evaluations Domaniales fixe la valeur vénale de la servitude à l'euro symbolique.

1 – SERVICE CONSULTANT

AFFAIRE SUIVIE PAR :

Mairie de saint Germain en Laye, Direction
de l'Urbanisme

Mme Corinne COÏC

2 – Date de consultation

: 10/11/2017

Date de réception

: 10/11/2017 par mail

Date de visite

: 08/12/2017

Date de constitution du dossier « en état »

: 08/12/2017

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

Valorisation d'une servitude de cour commune sur le fond servant, parcelle AL 192, au profit du fond dominant, parcelles AL 190 et AL 191

4 – DESCRIPTION DU BIEN

- Fond servant : AL 192 d'une contenance totale de 892m², bien régi par un bail emphytéotique entre la CAF et la Ville de saint Germain en Laye
- Fond dominant : AL 190 d'une contenance totale de 5535m² et AL 191 d'une contenance totale de 5165m², biens appartenant à la CAF en cours de cession à la société FEREAL
- Servitude de cour commune consistant en une interdiction de bâtir en superstructure et destinée à assurer un prospect minimum entre les constructions

- Emprise de terrain de la parcelle AL 192 d'une superficie de 26m² correspondant à la surface au sol entre la limite de la parcelle AL 190 et le bâti présent sur la parcelle AL 192 (crèche)
- Forme quasi rectangulaire, terrain en surface en nature de petit talus « clôturé » par une haie au milieu duquel se trouve deux arbres hauts

5 – SITUATION JURIDIQUE

Fond servant : parcelle cadastrée AL 192 : bien, régi par un bail emphytéotique à construction du 24/02/1984 renouvelé le 18/09/2009 consenti entre la CAF (bailleur) et la Ville de saint Germain en Laye (preneur)

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UC du PLU en vigueur : zone urbaine mixte à dominante d'immeubles collectifs présentant de nombreux espaces verts qu'il convient de conforter et de protéger

- Article UC7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives et respecter les marges d'isolement.

Règle applicable aux marges d'isolement : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative le plus rapproché doit être au moins égal à la hauteur de la façade qui fait face à la limite séparative, sans pouvoir être inférieure à 8m.

- Article UC8 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne pourra excéder 30 % de la superficie totale du terrain

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La servitude de cour commune n'est pas valorisée pour défaut de préjudice du fond servant.

Le service des Domaines fixe la valeur de la servitude à l'euro symbolique.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

1 an

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

La présente estimation a été réalisée au vu des informations communiquées par le consultant (notamment la superficie de l'emprise concernée, le plan de géomètre, le bail emphytéotique du 24/02/1984 et son avenant du 18/09/2009)

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.

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 départemental des Finances publiques et par délégation,
l'Inspectrice des Finances publiques,



Virginie DEMASY-CUEILLE