

DÉPARTEMENT
DES
YVELINES

ARRONDISSEMENT
DE
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

SÉANCE DU
27 SEPTEMBRE 2023

Le nombre de Conseillers
en exercice est de 45

OBJET

**Mise en place d'une
servitude non altius
tollendi sur la parcelle
cadastrée AW numéro
188 dans le cadre du
projet de construction du
PNEI**

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 28 septembre 2023
par voie d'affichages
~~notifié le~~
transmis en sous-préfecture
le 28 septembre 2023
et qu'il est donc exécutoire.

Le 28 septembre 2023

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

Denis TAINQUELLE

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

L'an deux mille vingt trois, le 27 septembre à 20 heures, le
Conseil Municipal de la commune nouvelle de Saint-Germain-
en-Laye, dûment convoqué par Monsieur le Maire le
20 septembre deux mille vingt trois, s'est réuni à l'Hôtel de
Ville sous la Présidence de Monsieur Arnaud PÉRICARD,
Maire de la commune nouvelle.

Etaient présents :

Monsieur LEVEL, Madame HABERT-DUPUIS, Monsieur
SOLIGNAC, Monsieur BATTISTELLI, Madame MACE,
Monsieur JOLY, Madame TEA, Monsieur PETROVIC,
Madame NICOLAS, Monsieur VENUS, Madame GUYARD,
Monsieur HAÏAT, Madame AGUINET, Madame BOUTIN,
Madame de JACQUELOT, Monsieur BASSINE, Madame
GOTTI, Madame de CIDRAC, Monsieur MIRABELLI,
Monsieur MIGEON, Madame PEYRESAUBES, Madame
LESUEUR, Madame ANDRE, Madame MEUNIER, Madame
BRELURUS, Monsieur de BEAULAINCOURT, Monsieur
LEGUAY, Monsieur SAUDO, Monsieur NDIAYE, Madame
GRANDPIERRE, Monsieur SALLE, Madame BOGE,
Monsieur JEAN-BAPTISTE, Madame CASTIGLIEGO,
Madame FRABOULET, Monsieur GREVET, Monsieur
ROUXEL, Monsieur LE GARSMEUR

Avaient donné procuration :

Madame PEUGNET à Madame de JACQUELOT
Monsieur MILOUTINOVITCH à Mme HABERT-DUPUIS
Monsieur JOUSSE à Monsieur PERICARD
Madame NASRI à Madame PEYRESAUBES
Madame SLEMPKES à Madame BOGE
Madame RHONE à Monsieur JEAN-BAPTISTE

Secrétaire de séance :

Madame GOTTI

Accusé de réception en préfecture
078-200086924-20230927-23-F-12-DE
Date de télétransmission : 28/09/2023
Date de réception préfecture : 28/09/2023

OBJET : MISE EN PLACE D'UNE SERVITUDE NON ALTIUS TOLLENDI SUR LA PARCELLE CADASTREE AW NUMERO 188 DANS LE CADRE DU PROJET DE CONSTRUCTION DU PNEI

RAPPORTEUR : Madame MACÉ

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

L'Etat a fait connaître sa volonté de déménager les locaux de l'Institut National Supérieur formation et recherche - Handicap et Enseignements Adaptés (INSHEA) situés à Suresnes. Dans la dynamique de l'Université de Cergy (CYU) souhaitant développer un véritable campus universitaire à Saint-Germain-en-Laye, le choix s'est porté sur la parcelle dite « Ropital » pour accueillir le futur Pôle National d'Education Inclusive (PNEI) regroupant l'INSHEA et l'Institut National Supérieur du Professorat et de l'Education (INSPE). Cette opération portée par l'Etablissement Public d'Aménagement Universitaire de la Région Ile-de-France (EPAURIF) représente environ 6 000 m² de surface de plancher soit 4 600 m² de surface utile. La livraison du futur établissement est prévue pour la rentrée 2025.

Il a été convenu que la Ville de Saint-Germain-en-Laye mettrait à la disposition des porteurs de projet le terrain d'assiette du futur PNEI, par le biais d'un bail emphytéotique administratif, après la démolition de l'ancien EHPAD existant sur le site. Pour ce faire, après un échange de volumes entre les deux propriétaires, la parcelle AW68 a fait l'objet d'une division cadastrale aboutissant à la création de la parcelle AW 189, d'une superficie de 3 296 m², propriété de l'ENTREPRISE SOCIALE POUR L'HABITAT DOMNIS, et de la parcelle AW 188, d'une superficie de 5 349 m² appartenant au Centre Hospitalier Intercommunal Poissy Saint Germain (CHIPS).

Par délibération en date du 12 mai 2022, le Conseil Municipal a autorisé l'acquisition de la parcelle AW 188 auprès du CHIPS. L'acte d'acquisition a été signé le 23 septembre 2022 et la démolition des bâtiments s'est achevée mars 2023. En parallèle, l'EPAURIF a finalisé son projet de permis de construire qui a été déposé le 16 mai 2023. La conception du projet a pris en compte la demande de l'ESH DOMNIS de préserver les vues donnant sur le futur bâtiment du PNEI depuis la résidence étudiante Thérèse Papillon sur la parcelle AW 189. Afin de pérenniser ces vues, la Ville s'est engagée à instaurer une servitude non altius tollendi, limitant la hauteur des futures constructions ou parties de construction sur la parcelle AW 188.

Le projet de servitude non altius tollendi, conçu en partenariat avec DOMNIS, définit le fonds dominant (parcelle AW 189 propriété DOMNIS) et le fonds servant (parcelle AW 188 Propriété Ville). Cette servitude interdira l'édification, sur le fonds servant, de toutes sortes de constructions :

- d'une hauteur supérieure à 88.43 NGF sur la zone figurant sous teinte bleue au plan ci-joint ;
- d'une hauteur supérieure à 92.20 NGF sur la zone figurant sous teinte orange au plan ci-joint ;
- d'une hauteur supérieure à 93 NGF sur la zone figurant sous teinte violette au plan ci-joint ;
- d'une hauteur supérieure à 97.80 NGF sur la zone figurant sous teinte jaune au plan ci-joint.

Cette servitude définit également la hauteur maximale des plantations. Elle est consentie à titre gratuit, réel et perpétuel.

Par courrier en date du 15 septembre 2023, France Domaine a estimé la valeur de cette servitude à 890 700 euros. Le projet ne pouvant se réaliser sans la constitution de cette servitude, la Ville et Domnis ont convenu que celle-ci ne fera pas l'objet d'une indemnisation.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- D'approuver le projet de création de servitude non altius tollendi
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer l'acte notarié correspondant ainsi que tous les documents s'y rapportant.

DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 12 mai 2022 autorisant l'acquisition de la parcelle AW 188 dans le cadre du projet de construction du PNEI,

Vu le projet de bail emphytéotique administratif avec l'Etat,

Vu les plans de servitude établis par le cabinet GEOFIT EXPERT,

Vu le projet d'acte de servitude établi par Maître Hugo Vitali,

Vu l'avis de France Domaine en date du 15 septembre 2023,

À L'UNANIMITÉ,

APPROUVE le projet de création de servitude non altius tollendi,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer l'acte notarié établissant la servitude ainsi que tous les documents s'y rapportant.

POUR EXTRAIT CONFORME,
AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS,



Arnaud PÉRICARD
Maire de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye

La présente délibération ne pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Versailles au-delà d'un délai de deux mois à compter de sa publication.

102135506

HV/VW/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,
LE**

**A SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (Yvelines), 1, rue d'Alsace, au siège de
l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Hugo VITALI, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle
«Jérôme MARTINOT, Amandine CHAVOT, Alexandra DUJARDIN, Louis
SONNEVILLE, Anne-Charlotte CONCÉ-DJIANE et Hugo VITALI, notaires
associés», titulaire d'un Office Notarial à SAINT-GERMAIN- EN- LAYE (Yvelines),
1, rue d'Alsace,**

Notaire assistant le PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT,

Avec la participation de Maître Anne-Magdeleine SOLLIER-DEPOND, notaire à PARIS (75008) 10 rue du Cirque, assistant le PROPRIETAIRE DU FONDS DOMINANT,

Ici présent

**A RECU LE PRESENT ACTE CONTENANT CONSTITUTION DE
SERVITUDE.**

- "PROPRIETAIRE DU FONDS DOMINANT" -

La Société dénommée **ENTREPRISE SOCIALE POUR L'HABITAT DOMNIS**, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 3.000.000,00 €, dont le siège est à PARIS 10ÈME ARRONDISSEMENT (75010), 10 rue Martel, identifiée au SIREN sous le numéro 592001648 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

- "PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT" -

La **COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département des Yvelines, dont l'adresse est à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (78100), Département des Yvelines 16 Rue de Pontoise, identifiée au SIREN sous le numéro 200.086.924.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS

- Le fonds dominant appartenant à la Société dénommée ENTREPRISE SOCIALE POUR L'HABITAT DOMNIS est détenu en toute propriété.

- Le fonds servant appartenant à la COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE est détenu en toute propriété.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée ENTREPRISE SOCIALE POUR L'HABITAT DOMNIS est représentée à l'acte par :

Monsieur Stéphane VACHET, Directeur Général Adjoint, domicilié professionnellement à PARIS (75010) 10 rue Martel, en vertu d'une procuration sous seing privé de Monsieur Géraud de BAILLIENCOURT en date du XXXXXXXXXXXXXXXX dont une version numérisée est demeurée annexée aux présentes.

Ledit Monsieur Géraud de BAILLIENCOURT, domicilié professionnellement à PARIS (75010) 10 rue Martel, ayant lui-même tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa qualité de Directeur Général de ladite société, fonction à laquelle il a été renouvelé aux termes de la délibération du Conseil d'Administration en date du 23 juin 2020 dont une copie de l'extrait du procès-verbal est demeurée annexée.

- La COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE est représentée à l'acte par :

Madame Marillys MACÉ, Cinquième Adjointe au Maire, habilitée à l'effet des présentes par Monsieur Arnaud PERICARD aux termes d'un arrêté donnant délégation permanente en date du XXXXXXXXXXXXXXXX dont copie est demeurée ci-annexée,

Ledit Monsieur Arnaud PÉRICARD, Maire de la VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE, domicilié en l'Hôtel de Ville, agissant au nom et en sa qualité de Maire de la VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE, fonction à laquelle il a été nommé par délibération du conseil municipal de la commune de Saint-Germain-en-Laye en date du 25 mai 2020, rendue exécutoire par suite de sa transmission en préfecture le 26 mai 2020, et publiée sous forme d'affichage effectué le 26 mai 2020, dont une copie est demeurée ci-annexée.

Ledit Monsieur Arnaud PERICARD spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération motivée du conseil municipal de la ville de Saint Germain-en-Laye en date 27 septembre 2023 publiée par voie d'affichage le 28 septembre 2023 et transmise à la sous-préfecture le 28 septembre 2023 ainsi qu'il sera dit ci-après.

TERMINOLOGIE

- Le terme "**PROPRIETAIRE DU FONDS DOMINANT**" désigne le ou les propriétaires du fonds dominant. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Le terme "**PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT**" désigne le ou les propriétaires du fonds servant. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises ;
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

Le propriétaire du fonds servant déclare qu'il n'y a aucune opposition à la constitution de la présente servitude par suite de :

- procès en cours portant sur l'assiette de sa propriété ;
- existence d'une inscription et défaut d'autorisation préalable du créancier à la présente constitution de servitude ;
- servitude de même usage et de même assiette déjà consentie auprès d'un tiers et non révélée ;
- impossibilité naturelle connue par lui de consentir une servitude de cette nature.

DOMAINE PUBLIC

Le fonds servant est le domaine public.

La constitution de servitude est établie conformément aux dispositions de l'article L 2122-4 du Code de la propriété des personnes publiques qui dispose que des servitudes établies par conventions passées entre les propriétaires, conformément à l'article 639 du Code civil, peuvent grever des biens des personnes publiques mentionnées à l'article L 1, qui relèvent du domaine public, dans la mesure où leur existence est compatible avec l'affectation de ceux de ces biens sur lesquels ces servitudes s'exercent.

Le notaire indique qu'une telle servitude ne peut être perpétuelle, elle sera obligatoirement rapportée si l'affectation actuelle du domaine public qui est venait à être changée et si la servitude entravait cette nouvelle affectation.

DELIBERATION MUNICIPALE

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération motivée de son conseil municipal en date du 27 septembre 2023 télétransmise à la sous-préfecture le 28 septembre 2023, dont une ampliation est annexée.

La délibération a été prise au vu de l'avis de la direction de l'immobilier de l'Etat en date du 15 septembre 2023 dont une ampliation est annexée.

La délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit.

Observation étant faite que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code susvisé s'est écoulé sans que la commune ait reçu notification d'un recours devant le tribunal administratif par le représentant de l'Etat dans le département pour acte contraire à la légalité, ainsi que son représentant le déclare.

Il est précisé en tant que de besoin que le contenu de la délibération et l'avis de la direction de l'immobilier de l'Etat précisent le type de servitude, son assiette, et ses modalités d'exercice et de redevance tels qu'ils sont rapportés ci-après.

Il est précisé en tant que de besoin que le contenu de la délibération et l'avis de la direction de l'immobilier de l'Etat précisent le type de servitude, son assiette, et ses modalités d'exercice et de redevance tels qu'ils sont rapportés ci-après.

DESIGNATION DES BIENS

- I - FONDS DOMINANT

A SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (YVELINES) 78100 1 A Rue Bernard Palissy,
140 Rue du Président Roosevelt et 2 Rue Pasteur,

L'assiette de la volumétrie est la suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
AW	189	1A Rue Bernard Palissy	00 ha 32 a 96 ca

VOLUME numéro 7 dont la description est la suivante :

Volume immobilier dans lequel s'inscrit une partie de l'ensemble immobilier formé par différents éléments d'équipements et des espaces extérieurs.

Ayant une surface de base de 2850 m² environ

S'exerçant le la côte NGF : Tréfonds sans limitation de profondeur

A la côte NGF : sans limitation de hauteur

Résultant de la somme des fractions de volumes 7a à 7e

La fraction 7.a

d'habitations (partie)
Tréfonds de terre, parc de stationnements en sous-sol (partie), immeuble

Superficie de base : 2 727 m² environ

S'exerçant de la cote NGF : Tréfonds sans limitation de profondeur

À la cote NGF : 88.30 (milieu de dalle du rez-de-chaussée)

La fraction 7.b

Immeuble d'habitations (partie), espaces extérieurs et espaces d'air

Superficie de base : 2 515m² environ

S'exerçant de la cote NGF : 88.30 (milieu de la dalle du rez-de-chaussée)

À la cote NGF : 92.10 (milieu de la dalle supérieure)

La fraction 7.c

Immeubles d'habitations (partie) et espaces d'air

Superficie de base : 28 m² environ

S'exerçant de la cote NGF : 91.70 (milieu de la dalle inférieure)

À la cote NGF : Sans limitation de hauteur

La fraction 7.d

Immeubles d'habitations (partie), espaces extérieurs et espaces d'air

Superficie de base : 2 494 m² environ

S'exerçant de la cote NGF : 92.10 (milieu de la dalle inférieure)

À la cote NGF : 94.90 (milieu de la dalle supérieure)

La fraction 7.e

Immeubles d'habitations (partie), espaces extérieurs et espaces d'air

Superficie de base : 2 850 m² environ

S'exerçant de la cote NGF : 94.90 (milieu de la dalle inférieure)

À la cote NGF : Sans limitation de hauteur

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMETRIQUE

Etat descriptif de division volumétrique originaire du 15 novembre 2017

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître HOURMANT-BERNARD notaire à VERSAILLES (Yvelines) le 15 novembre 2017, publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3 le 30 novembre 2017 volume 2017P, numéro 9464 ont été créés, sur la parcelle cadastrée section AW numéro 68 formant l'assiette de la division volumétrique, deux volumes numérotés de UN à DEUX.

Modificatif n°1 de l'état descriptif de division volumétrique du 16 mai 2019

- aux termes d'un acte reçu par Maître SOLLIER notaire à PARIS, le 16 mai 2019, publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3 le 29 mai 2019, volume 2019P, numéro 4098, l'état descriptif de division volumétrique a fait l'objet d'un modificatif n°1 afin de subdiviser le volume numéro UN (1) en deux nouveaux volumes numérotés de TROIS (3) à QUATRE (4).

Modificatif n°2 de l'état descriptif de division volumétrique

- aux termes d'un acte reçu par Maître SOMSOIS notaire à PARIS, le 14 septembre 2022, publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES 2 le , volume , numéro , l'état descriptif de division volumétrique a fait l'objet d'un modificatif n°2 afin de subdiviser les volumes numéros DEUX et TROIS.

Le Volume DEUX a été subdivisé en deux nouveaux volumes numérotés CINQ (5) et SIX (6) ;

Le volume TROIS (3) a été subdivisé en deux nouveaux volumes numérotés SEPT (7) et HUIT (8).

Modificatif n°3 de l'état descriptif de division volumétrique

- aux termes d'un acte reçu par Maître SOMSOIS notaire à PARIS, le 23 septembre 2022, publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES 2 le , volume , numéro , l'état descriptif de division volumétrique a fait l'objet d'un modificatif n°3 afin de réduire l'assiette foncière de l'état descriptif de division volumétrique à la parcelle cadastrée section AW numéro 189 et de supprimer les volumes CINQ (5) et HUIT (8).

Effet relatif

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître HOURMANT-BERNARD notaire à VERSAILLES (Yvelines) le 15 novembre 2017, publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3 le 5 décembre 2017, volume 2017P, numéro 9602.

- II - FONDS SERVANT

A SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (YVELINES) 78100 1A Rue Bernard Palissy.

Un TERRAIN

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AW	188	1A Rue Bernard Palissy	00 ha 53 a 49 ca

Effet relatif

ACQUISITION d'un immeuble bâti, suivant acte reçu par Maître Hugo VITALI, notaire à SAINT GERMAIN EN LAYE (Yvelines) le 23 septembre 2022 en cours de publication au service de la publicité foncière de VERSAILLES 2.

ORIGINE DE PROPRIETE**FONDS DOMINANT**

Le volume 7 faisant l'objet des présentes appartient à la Société dénommée Société dénommée ENTREPRISE SOCIALE POUR L'HABITAT DOMNIS, fonds dominant, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, du lot de volume UN, de :

L'établissement dénommé CENTRE HOSPITALIER INTERCOMMUNAL DE POISSY SAINT GERMAIN EN LAYE, Etablissement public administratif local, dont le siège est à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (78100), 20 rue Armagis, identifiée au SIREN sous le numéro 267805802.

Suivant acte reçu par Maître Marie HOURMANT-BERNARD notaire à VERSAILLES (78) le **15 novembre 2017**.

Moyennant le prix de 3.087.900,00 euros payé et quittancé à l'acte.

Ledit acte a été publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3eme le 5 décembre 2017, volume 2017P, numéro 9602.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au notaire soussigné.

FONDS SERVANT

Le terrain faisant l'objet des présentes appartient à la Commune de SAINT GERMAIN EN LAYE, fonds servant, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, d'un immeuble bâti, démoli depuis, de :

L'établissement dénommé CENTRE HOSPITALIER INTERCOMMUNAL DE POISSY SAINT GERMAIN EN LAYE, Etablissement public, dont le siège est à SAINT-GERMAIN-ENLAYE (78100), 20 rue Armagis, identifiée au SIREN sous le numéro 267 805 802.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Hugo VITALI, notaire à SAINT GERMAIN EN LAYE (Yvelines) le **23 Septembre 2022**.

Moyennant un prix payable conformément aux dispositions de l'annexe I de l'article D 1617-19 premier alinéa du Code général des collectivités territoriales et intégralement payé depuis, ainsi déclaré.

Une copie authentique de cet acte est en cours de publication au service de la publicité foncière de VERSAILLES (2).

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE**DU CHEF DU CENTRE HOSPITALIER INTERCOMMUNAL DE POISSY SAINT GERMAIN EN LAYE****Changement de dénomination**

Il est rappelé que le CENTRE HOSPITALIER INTERCOMMUNAL DE POISSY SAINT-GERMAIN-EN-LAYE, était anciennement dénommé, savoir :

Hôpital-Hospice de Saint Germain en Laye

La création de l'Hôpital-Hospice de Saint Germain en Laye résulte de la fusion de l'Hôpital des malades et de l'Hôpital des Vieillards prononcée par un arrêté du 13 ventôse an XI.

Centre Hospitalier de Saint Germain en Laye

Le ministre de la santé publique et de la population par arrêté en date du 16 janvier 1956, conformément au classement des hôpitaux et hospices publics diverses catégories énumérées au titre du décret du 17 avril 1943 a classé comme Centre Hospitalier, l'hôpital-hospice de Saint Germain (Seine et Oise). Ledit arrêté a été publié au journal officiel de la République le 1er février 1956 sous le numéro 1358.

Centre Hospitalier général de Saint Germain en Laye

Aux termes d'un acte reçu par Maitre Raynald DUJARDIN, le 19 mars 1986, il a été déposé la page du journal officiel en date du 18 juin 1978 constatant que par arrêté du Ministre de la Santé et de la Famille en date du 26 mai 1978 le Centre Hospitalier de Saint Germain EN LAYE a été classé en Centre Hospitalier Général.

Une copie a été publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3 le 10 avril 1986 volume 86P numéro 2081.

Aux termes d'un acte reçu par Maitre CHAVOT, Notaire à Saint Germain en Laye, le 9 décembre 1991, il a été déposé :

- copie du Journal Officiel en date du 1er février 1956 reproduisant l'arrêté en date du 16 janvier 1956, classant comme Centre Hospitalier, l'hôpital-hospice de Saint Germain (Seine et Oise),

- et copie de l'arrêté du Ministre de la Santé et de la Famille en date du 26 mai 1978 contenant classement en Centre Hospitalier Général et constatant la nouvelle dénomination du Centre Hospitalier Général de Saint Germain en Laye.

Une copie a été publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3 le 10 mars 1992 volume 1992P numéro 1896.

Centre hospitalier intercommunal de Poissy Saint Germain

Aux termes d'un acte reçu par Maitre Paul, Notaire à TRIEL SUR SEINE, le 28 avril 1999, il a été déposé l'arrêté numéro 9662361 du 15 novembre 1996 de Monsieur le Préfet de la Région Ile de France arrétant la fusion des Centres Hospitaliers de Saint Germain en Laye et de Poissy et prononcé la fusion effective à compter du 1er mai 1997 en CENTRE HOSPITALIER INTERCOMMUNAL DE POISSY SAINT GERMAIN.

Une copie a été publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3 le 10 mai 1999 volume 1999P numéro 3655.

Historique parcellaire

La parcelle cadastrée section AW, numéro 188 provient de la division de la parcelle cadastrée section AW numéro 68, ainsi qu'il a été dit ci-dessus en tête des présentes.

La parcelle cadastrée AW 68 provenait, avec la parcelle cadastrée AW 67, de la division d'une plus grand parcelle cadastrée AW 42 suivant document d'arpentage N° 719 et acte reçu par Maître DUJARDIN, notaire à SAINT GERMAIN EN LAYE, le 17 juin 1988, publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3EME le 11 août 1988, volume 1988P, numéro 6260.

Le CENTRE HOSPITALIER INTERCOMMUNAL DE POISSY SAINT GERMAIN était donc propriétaire dudit immeuble, savoir :

.....

1) **Pour partie (anciennement cadastrée section AW numéro 68)**

Par suite de la donation entre vifs qui lui en a été faite par :

Monsieur Casimir Léon DESOYER, distillateur, Chevalier de la Légion d'Honneur, Conseiller général de Seine et Oise, ancien Maire de la Ville de SAINT GERMAIN EN LAYE, et Madame Eugénie Cécile VAUDRON, son épouse, demeurant ensemble SAINT GERMAIN EN LAYE, rue Henri IV n° 3 et 5.

Suivant acte reçu par Maître GREBAN, notaire à SAINT GERMAIN EN LAYE le **10 Avril 1914**.

Il est rappelé que ladite donation a été consentie sous les conditions suivantes ci-après littéralement rapportées

« **CONDITIONS DE LA DONATION**

La présente donation est faite aux conditions "que l'Hôpital-Hospice devra fidèlement accomplir :

1° - Ledit orphelinat sera géré et administré "par la Commission Administrative dudit Hôpital, à "laquelle seraient adjointes trois dames de Saint Germain en Laye, nommées par le Préfet sur la présentation de leur mission d'administration.

2° - ladite commission aura les pouvoirs les plus étendus pour régler les conditions d'admission et de séjour des orphelines

3° - en dehors des orphelines de Saint Germain en Laye auxquelles s'adresse la présente donation, il sera réservé six lits pour les orphelines des autres communes du canton, choisies de préférence dans les "communes les moins fortunées ou les plus imposées proportionnellement à leurs revenus.

Les donateurs expriment le vœu que ledit établissement conserve son nom de fondation "DESOYER- "VAUDRON". »

En outre, cette donation avait été faite, sous réserve d'acceptation par la Commission Administrative dudit Hôpital lorsqu'elle aurait obtenu l'autorisation nécessaire.

Par arrêté Préfectoral en date du 22 Mai 1914 l'Hôpital-Hospice a été autorisé à accepter cette libéralité.

2) **Pour le surplus correspondant au volume numéro 8 (aujourd'hui supprimé)**

Par suite de l'acquisition du Volume HUIT (8) faite de :

La Société dénommée ENTREPRISE SOCIALE POUR L'HABITAT DOMNIS, susdénommée,

Suivant acte reçu par Maître SOLLIER-DEPONDY, notaire à PARIS, le 23 septembre 2022.

Moyennant le prix de 472.300,00 euros qui sera payé selon les règles de la comptabilité publique.

Il est rappelé que la parcelle cadastrée section AW numéro 68, de laquelle provient la parcelle cadastrée section AW numéro 188, a fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes aux termes d'un acte reçu par Maître HOURMANT-BERNARD, notaire à VERSAILLES, le 15 novembre 2017, publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3, le 30 novembre 2017, volume 2017P numéro 9464, suivi d'un modificatif afin de réduire l'assiette foncière de l'état descriptif de division volumétrique à la parcelle cadastrée section AW numéro 189 aux termes d'un acte reçu par Maître SOMSOIS, Notaire à PARIS, le 23 septembre 2022 publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES 2, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES 2, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONSTITUTION DE SERVITUDE(S)

NATURE DE LA SERVITUDE

Servitude non altius tollendi

Le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, une servitude non altius tollendi.

La servitude non altius tollendi est conventionnellement définie entre les parties comme une servitude interdisant l'édification, savoir :

- de toutes sortes de constructions quelles qu'en soient la destination et la superficie, qu'elles soient temporaires ou définitives, démontables ou non, d'une hauteur supérieure à 88,43 NGF sur la zone figurant sous teinte bleue au plan demeuré ci-annexé, établi par la Société GEOFIT EXPERT, 7 Rue du Fossé Blanc – 92230 GENNEVILLIERS en date du 30 Juin 2023. Etant ici précisé que les plantations ne devront pas à être d'une hauteur supérieure à 97,80 NGF sur la zone hachurée en vert et d'une hauteur supérieure à 88,43 NG sur la zone quadrillée en vert.

- de toutes sortes de constructions quelles qu'en soient la destination et la superficie, qu'elles soient temporaires ou définitives, démontables ou non, d'une hauteur supérieure à 92,20 NGF sur la zone figurant sous teinte orange au plan demeuré ci-annexé, établi par la Société GEOFIT EXPERT, 7 Rue du Fossé Blanc – 92230 GENNEVILLIERS en date du 30 Juin 2023. Etant ici précisé que les plantations ne devront pas à être d'une hauteur supérieure à 93,30 NGF sur la zone hachurée en vert.

- de toutes sortes de constructions quelles qu'en soient la destination et la superficie, qu'elles soient temporaires ou définitives, démontables ou non, d'une hauteur supérieure à 93,00 NGF sur la zone figurant sous teinte violette au plan demeuré ci-annexé, établi par la Société GEOFIT EXPERT, 7 Rue du Fossé Blanc – 92230 GENNEVILLIERS en date du 30 Juin 2023. Etant ici précisé que les plantations ne devront pas à être d'une hauteur supérieure à 94,10 NGF sur la zone hachurée en vert.

- de toutes sortes de constructions quelles qu'en soient la destination et la superficie, qu'elles soient temporaires ou définitives, démontables ou non, d'une hauteur supérieure à 97,80 NGF sur la zone figurant sous teinte jaune au plan demeuré ci-annexé, établi par la Société GEOFIT EXPERT, 7 Rue du Fossé Blanc – 92230 GENNEVILLIERS en date du 30 Juin 2023.

Par dérogation il sera possible de d'édifier un garde-corps périmétrique dont la hauteur ne pourra excéder la cote 93,30 NGF.

Cette servitude est consentie à titre gratuit, réel et perpétuel.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions relatées aux présentes.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Les **BIENS** sont libres de toutes inscriptions ou prénotation ainsi qu'il résulte d'un état hypothécaire délivré le XXX

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques délivré le fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont annexées :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral,
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 1 (très faible).

Radon

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

L'immeuble est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce l'immeuble se trouve dans une zone ALEA FORT.

ABSENCE D'INDEMNITE – OBLIGATION DE FAIRE

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité.

FISCALITE - DECLARATIONS FISCALES**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 mille euros (1.000,00 eur).

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 1 000,00	x 0,70 %	=	7,00
<i>Frais d'assiette</i> 7,00	x 2,14 %	=	0,00
TOTAL			7,00
Le minimum de perception est de 25 Euros			25,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

La contribution de sécurité immobilière s'élève à la somme de quinze euros (15,00 eur).

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 au propriétaire du fonds dominant s'effectuera en l'Etude de Maître DEPONDT-SOLLIER, notaire participant.

La correspondance auprès du propriétaire du fonds servant s'effectuera en l'Hôtel de Ville - 16 Rue de Pontoise - 78100 SAINT GERMAIN EN LAYE.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par le propriétaire du fonds servant.

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur 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 tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

PUBLICITE FONCIERE

L'acte suivant sera publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES
2.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties 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 SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
 - les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
 - les établissements financiers concernés,
 - les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
 - le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
 - les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des
-

capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

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

Le **15 SEP. 2023**

Le Directeur départemental des Finances
publiques des Yvelines

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Serge FLAUD
 Courriel : ddfip78.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
 Téléphone : 01 30 84 58 58

Commune de Saint-Germain-en-Laye

Réf DS : 13446987
 Réf OSE : 2023-78551-56895

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 :

Servitude de vue

Adresse du bien :

1 rue Pasteur à Saint-Germain-en-Laye (78100) (en face de l'ancienne école normale des filles)

Valeur :

890 700 € assortie d'une marge d'appréciation de 15 %
 (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur vénale »)

1 - CONSULTANT : COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

affaire suivie par : M. Philippe COTTIER – philippe.cottier@saintgermainenlaye.fr

2 - DATES

de consultation :	20/07/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	19/09/2023
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	06/09/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input 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 :	Servitude de vue

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

Les locaux du Pôle National de l'Éducation Inclusive vont être édifiés sur la parcelle AW 188 (fonds servant), en limite de la parcelle AW 189 qui abrite déjà la résidence Thérèse Papillon comportant des vues directes sur la future construction (fonds dominant). Afin de sauvegarder les vues du fonds dominant, le propriétaire du fonds servant accepte, à titre de servitude réelle et perpétuelle, au seul profit du fonds dominant, de n'effectuer aucune construction sur la surface du terrain délimitée sur le plan de géomètre ci-après décrit au §4.4.

À défaut d'octroi de cette servitude non altius tollendi, le projet ne pourrait pas être réalisé.

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

Cette surface est constituée de terrasses plantées de différentes hauteurs. La commune souhaite obtenir une estimation de la valeur vénale de cette servitude de vue.



4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Saint-Germain-en-Laye, située dans la banlieue ouest de Paris et dans le nord-est du département des Yvelines, est, avec sa forêt domaniale qui lui donne plus de 4 800 hectares, la plus vaste du département (la troisième d'Île-de-France après Fontainebleau et Paris). Elle occupe la majeure partie d'une boucle de la Seine. Le site historique de la ville se trouve dans la partie sud-est de ce territoire, sur le rebord d'un plateau calcaire dominant la Seine de 60 mètres environ et d'où la vue s'étend sur une grande partie de l'ouest parisien.

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

La servitude à évaluer porte sur un bien situé à proximité de la nationale 13. Le tram 13 est à 8 minutes à pied.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	AW 188 (provenant de la parcelle mère AW 68)	1 A rue Bernard Palissy 2 rue Pasteur 140 rue du Président Roosevelt	5 349 m ²	Terrain bâti
		TOTAL	5 349 m ²	

4.4. Descriptif

La servitude de vue portera sur une bande de terrain de la parcelle AW 188, située entre deux constructions :

- la résidence étudiante Thérèse Papillon (bâtie sur la parcelle voisine cadastrée AW 189) ;
- et l'immeuble à construire du futur Pôle National de l'Éducation Inclusive (parcelle AW 188).

Cette bande de terrain de 489,98 m² (soit 8,37 m x 58,54) est divisée en trois zones dans lesquelles la hauteur maximale des constructions à ne pas dépasser diffère.

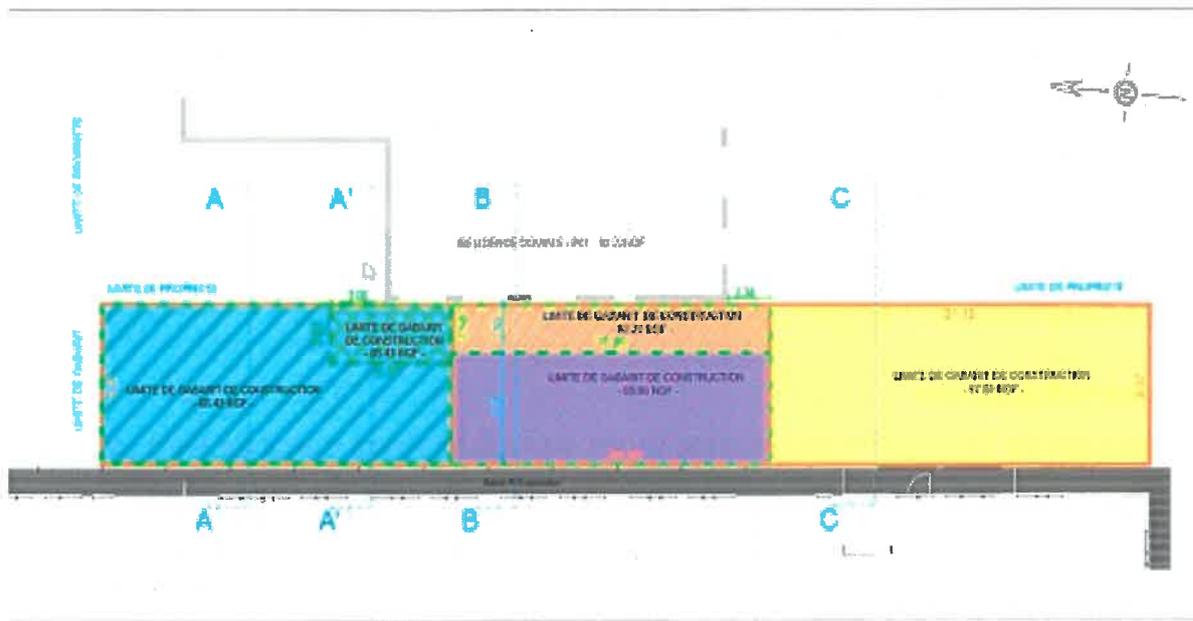
La cote NGF (Nivellement Général de la France) sur la parcelle AW 188 est de 84,64 NGF.

La zone Bleue de 115,67 m² (soit 13,82 m x 8,37 m) ne pourra dépasser la hauteur de 88,43 NGF, soit 3,79 m de hauteur qui correspond à un étage.

Les zones Marron et Mauve de 148,99 m² (soit 17,80 m x 8,37 m) ne pourront dépasser la hauteur de 93 NGF soit 8,36 m de hauteur qui correspond à 3 étages.

La zone Jaune de 176,77 m² (soit 21,12 m x 8,37 m) ne pourra dépasser la hauteur de 97,80 NGF, soit 13,16 m de hauteur qui correspond à 4 étages.

La zone UB autorise une hauteur de 105,64 NGF soit une hauteur de 21 m qui correspond à 6 étages.



Pour cette servitude à créer, la parcelle sur laquelle se trouve la résidence étudiante Thérèse Papillon, cadastrée AW 189, constitue le fonds dominant, et la parcelle AW 188, le fonds servant.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

- Fonds servant (parcelle AW) : Commune de Saint-Germain-en-Laye
- Fonds dominant (AW 189) : Entreprise Sociale pour l'Habitat DOMNIS

5.2. Conditions d'occupation

Libre de toute occupation

6 - URBANISME

La zone UB du PLU en vigueur correspond au tissu urbain mixte relativement hétérogène situé à proximité des gares du Transilien et des stations à venir du Tram 13 Express. Ce tissu est propice au renouvellement urbain ou à des mutations sur des secteurs stratégiques d'aménagement ou de réflexion. Il comprend deux secteurs :

- le **secteur UBa** qui correspond à l'éco-quartier Lisière-Pereire. [...] qui est couvert par le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 Reconquête des franges ferroviaires ;
- le **secteur UBb** qui correspond à la zone d'activités des coteaux du Bel Air et ses abords, le long du boulevard de la Paix.

La zone UB fait également l'objet d'une seconde OAP, l'OAP n°4, correspondant à la mise en valeur du ru de Buzot et à la couture nord-sud de part et d'autre de la RN13 au niveau de la place Aschaffenburg / sous-Préfecture (pièce n°4 du présent PLU).

Hauteur des constructions : la hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ne peut excéder 21 mètres maximum.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Dans l'hypothèse d'une implantation en limite séparative, la façade ou partie de façade implantée en limite séparative sera constituée d'un mur aveugle.

6.2. Date de référence et règles applicables

21/02/2019

7 - MÉTHODES D'ÉVALUATION MISES EN ŒUVRE

L'estimation de la servitude de vue est déterminée par comparaison entre :

- le gain obtenu par le fonds dominant (avantage ou plus-value obtenu grâce à la servitude) ;
- et le préjudice subi par le fonds servant (préjudice ou moins-value généré par l'instauration de la servitude).

L'indemnisation suppose un préjudice (ou une moins-value) pour l'une des parties et un avantage (ou une plus-value) pour l'autre partie.

Ces deux conditions sont cumulatives et non alternatives, à défaut de préjudice ou de plus-value, aucune indemnité ne serait due.

Le gain pour le fonds dominant correspond à la perte de valeur des logements qui résulterait de l'absence de servitude de vue, égale à la différence de valeur entre celle des logements actuels et celle de pièces aveugles ou débarras.

Le préjudice pour le fonds servant correspond à la valeur des droits à construire auxquels ce dernier renonce par la servitude de vue.

La valorisation de la servitude de vue sera ainsi effectuée à l'aide de la méthode comparative de la charge foncière (CF). Il s'agit de tenir compte, non pas de la surface réelle de terrain, mais de la superficie constructible, c'est-à-dire du nombre de m² de surface de plancher (SDP) qui peuvent être édifiés sur le terrain en fonction des prescriptions d'urbanisme, que l'on appelle également les droits à construire.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Détermination de la charge foncière – Termes de comparaison

La méthode d'estimation retenue est la méthode par comparaison, fondée sur les ventes de biens immobiliers pour lesquelles un programme d'habitation est connu. À partir de la SDP construite ou autorisée, il est dégagé des prix de charge foncière (€/m² SDP) sur la commune.

L'étude a consisté à faire des recherches à partir des permis de construire de programmes immobiliers mixtes délivrés depuis quatre ans (2018 et 2022) dans un rayon de 3 km autour du bien à évaluer. Les ventes préalables des biens par des promoteurs ont permis d'identifier les termes de comparaison suivants :

N°	Commune	Réf PUB F	date de la mutation ou de la DIA	adresse	Superficie	Prix	SDP	Prix €/m ²	Détails	
1	Saint-Germain-en-Laye	7804P03 2011P082 59	14/10/11	1 rue de Mony / 2 rue Priolet		2 600 000 €	2667	975 €	vente propriétaire privé et SCI d'un terrain avec maison meulière et deux pavillon à démolir PC 7855110Z003502 du 18/01/2012 : pour 2667m ² d'appartements, 3 commerces en rdc, avec obligatoirement une partie en logements sociaux (obligation par le PLU de 25 % de logements sociaux minimum)	
2	Mareil-Marly		23/12/15	rue des violettes	5585m ²	4 931 209 €	6179	798 €	logements en accession libre pour 4332m ² SDP (70 % de l'ensemble) Logements sociaux pour 1847m ² SDP (30 % de l'ensemble)	
3	Mareil-Marly	2018P05 161	13/06/18	Lieudit Les Ruelles	6783 m ²	2 201 600 €	2 335	943 €	Construction de 28 logements dont 19 maisons individuelles et 9 logements collectifs sociaux	
								Moyenne	905 €	

3 programmes mixtes ont été relevés permettant de calculer une charge foncière comprise entre 798 € HT/m² sdp et 943 € HT/m² sdp, soit une valeur moyenne de 905 € HT/m² sdp.

Le service constate que sur le fonds dominant (parcelle AW 189), il a été construit un programme de logements sociaux étudiants pour 4 779,87 m² de surface de plancher (PC 7855115Z0003 01 délivré le 5 septembre 2016) lors de l'acquisition par l'Entreprise Sociale pour l'Habitat DOMNIS.

Le permis de construire 7855115Z0003 02 a été modifié le 18/02/2021 afin d'ajouter 7,50 m² de surface de plancher supplémentaire.

La surface de plancher retenue est celle déclarée lors de l'acquisition du terrain par l'Entreprise Sociale pour l'Habitat DOMNIS, soit 4 779,87 m².

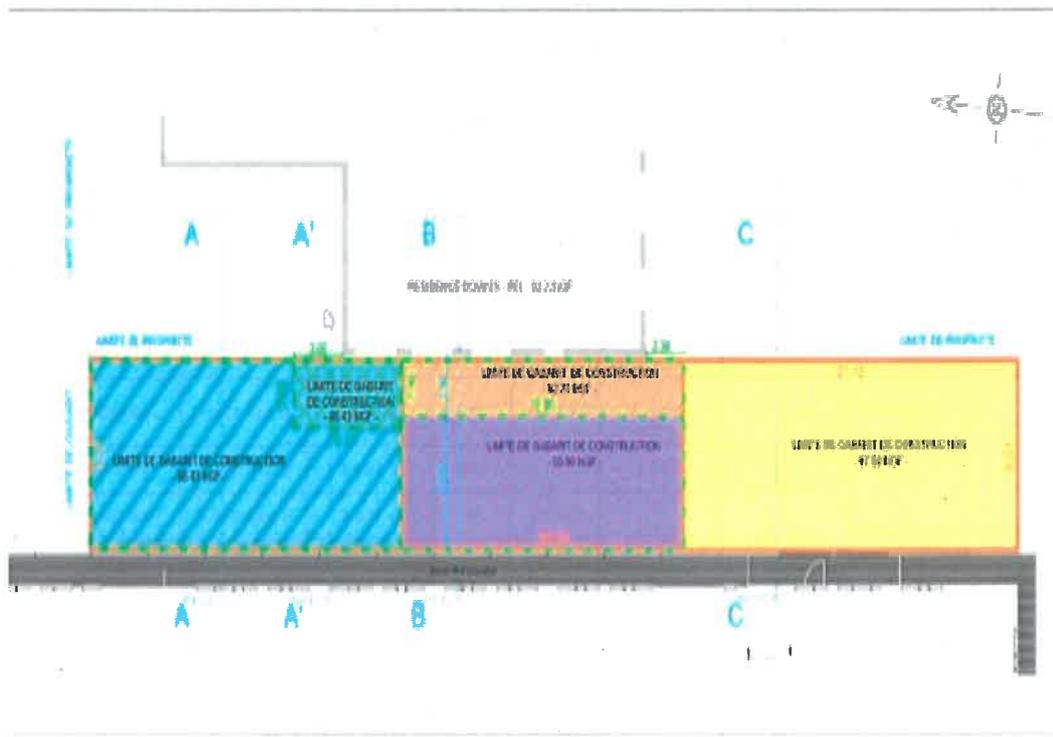
Le terrain a été acquis pour un montant 3 087 900 € le 15/11/2017 (2017P9602).

La charge foncière de la parcelle AW 189 est de 646,02 €/m².

Sur le fonds servant (parcelle AW 188), il est prévu de construire un équipement public. Par conséquent, le service entend retenir la charge foncière déterminée sur le fonds dominant, soit 646,02 €/m².

8.1.2. Détermination de la perte ou de la moins-value subie par le fonds servant par la perte de droits à construire.

La moins-value subie par le fonds servant est déterminée à partir de la valeur des droits à construire perdue.



La zone Bleue de 115,67 m² (soit 13,82 m x 8,37 m) ne pourra dépasser la hauteur de 88,43 NGF, soit 3,79 m de hauteur qui correspond à un étage.

Les droits à construire perdus sont de **578,35 m² (VV1)**, soit 115,67 m² x 5, qui correspondent à 5 étages perdus.

Les zones Marron et Mauve de 148,99 m² (soit 17,80 m x 8,37 m) ne pourront dépasser la hauteur de 93 NGF, soit 8,36 m de hauteur qui correspond à 3 étages.

Les droits à construire perdus sont de **446,97 m² (VV2)**, soit 148,99 m² x 3, qui correspondent à 3 étages perdus.

La zone Jaune de 176,77 m² (soit 21,12 m x 8,37 m) ne pourra dépasser la hauteur de 97,80 NGF, soit 13,16 m de hauteur qui correspond à 4 étages.

Les droits à construire perdus sont de **353,54 m² (VV3)**, soit 148,99 m² x 3, qui correspondent à 2 étages perdus.

Le total des droits à construire s'élève à **1 378,86 m² (VV4)**, soit **578,35 m² + (VV1) + 446,97 m² (VV2) 353,54 m² (VV3)**.

La valeur vénale des droits à construire auxquels renonce le fonds servant au titre de la servitude de vue s'élève à **890 771 € (VV5)**, soit 1 378,86 m² (VV4) x 646,02 €/m² (charge foncière retenue).

8.1.3. Détermination du gain ou de la plus-value réalisée par le fonds dominant :

Il convient d'estimer la plus-value obtenue par le fonds dominant, c'est-à-dire valoriser les logements impactés par la servitude de vue. Le consultant nous indique que la surface habitable totale impactée par la servitude est de 485 m².

Pour déterminer la valeur de ses logements, le service entend rechercher les VEFA logements étudiants LLS sur les communes du département. Les termes trouvés figurent dans le tableau ci-dessous :

Programmes en VEFA - ventes de logements étudiants :

Communes	Réf. Dossiers	Cadastre	Superficie Terrain	SHAB	Nb. de Logmts	Prix VEFA €/m ² Shab HT	Montant HT VEFA	Prix par logt étudiant HT	Observations
Vélizy-Villacoublay	2020-640V0866	AE 267, 276 et 298	4 094 m ²	3 437 m ²	157	3 899 €	13 400 000 €	85 350 €	Foyer jeunes travailleurs comprenant 147 logements PLAI (T1, T1' et T1bis) + 18 parkings extérieurs et 17 parkings en sous-sol
Vélizy-Villacoublay	2022-78640V27497	AE 179	4 242 m ²	5 481 m ²	196	3 875 €	21 237 170 €	108 353 €	194 logements LLS type T1, 2 logements type T5
Vélizy-Villacoublay	2022-78640V27492	AE 178	4 242 m ²	2 661 m ²	99	3 200 €	8 515 328 €	86 013 €	99 logements jeunes actifs LLS
Saint Germain en Laye	2022-78551-82310	AR 111 et AR 126	13 532 m ²	2 320 m ²	105	3 580 €	8 306 674 €	79 111 €	105 logements et 27 places de stationnement en sous-sol
Saint-Germain-en-Laye	2022-78551-17260	AO 153	2 572,00	353,04	8	3 400 €	1 200 336 €	150 042 €	8 logements LLS et de 8 places de stationnement en sous-sol
				289,57	8	4 950 €	1 433 372 €	179 171 €	8 logements LLI et 8 places de stationnement en sous-sol
Moyenne						3 591			
Médiane						3 580			

5 termes de comparaison ont pu être trouvés, qui permettent d'établir une valeur moyenne de 3 600 € HT/m² SHAB, pour des valeurs s'échelonnant de 3 200 € HT/m² à 3 899 € HT/m², conduisant à une moyenne de 3 591 € HT/m² SHab, arrondie à 3 600 € HT /m² Shab.

Sans la servitude de vue, les logements du fonds dominant disposant d'une vue sur la parcelle AW 188 deviendraient des pièces aveugles et donc des débarras.

Le guide CALLON retient l'application d'un coefficient de 30 à 40 % à la valeur vénale des logements pour déterminer la valeur vénale de greniers utilisables en débarras.

Il est retenu un coefficient de 40 %.

La servitude procure dès lors à ce dernier un avantage correspondant à la différence entre le produit du nombre de m² de logements bénéficiant de la vue sur le fonds servant par la différence entre le prix au m² des logements et le prix au m² des débarras (pièces aveugles), égal à :

$$485 \text{ m}^2 \times [3\,600 \text{ € / m}^2 - (3\,600 \text{ € / m}^2 \times 40 \%)] = 1\,047\,600 \text{ € (VV6)}$$

9 - DÉTERMINATION DE L'INDEMNITÉ – MARGE D'APPRÉCIATION

Les méthodes utilisées ont permis de déterminer

- pour le fonds servant, une perte estimée à 890 771 € HT (CF) (VV5)
- pour le fonds dominant, un avantage qui s'élève à 1 047 600 € (VV6)

La valeur la moins élevée correspond à la perte subie par le propriétaire du fonds servant, qui souhaite renoncer à percevoir une indemnité. La valeur vénale de la servitude de vue est ainsi liquidée à **890 700 € (arrondie)**.

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.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de la servitude sans justification particulière à 757 000 € (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 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.

10 - 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.

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

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,



Isabelle GERVAL
Directrice du pôle gestion publique

VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

Département des Yvelines (78)



2 rue Pasteur / rue Bernard Palissy

Cadastre : Section AW Numéros n°188 et n°189

Indice	Nature des modifications	Date	Auteur	Verifié par
3	Mise à jour du plan selon remarques client	21/07/2023	YLA	YLA
2	Mise à jour du plan selon remarques client	12/07/2023	THU	YLA
1	Réalisation du plan	04/07/2023	THU	YLA
0	Réalisation du plan	Juin 2023	SDEL	YLA

ECHELLE: 1/250e planche1
1/150e planche 2 et 3

DATE DU RELEVÉ:
30 juin 2023

DOSSIER:
GE121048-01-029

FICHER:
GE121048-01-029-Servitudes.dwg

Plan des Servitudes

COORDONNEES RGF93 CC49

NIVELLEMENT IGN 69

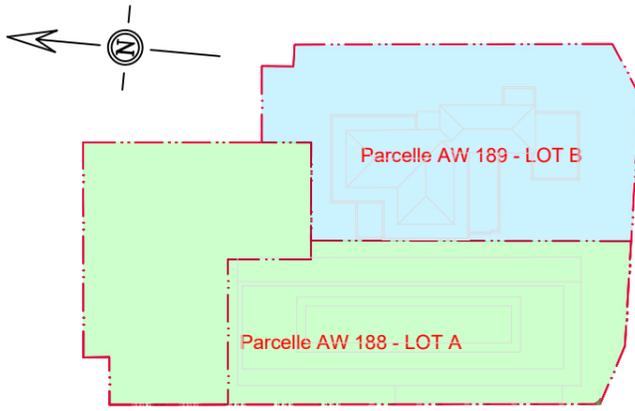
COORDONNEES INDEPENDANTES

NIVELLEMENT INDEPENDANT

GEOFIT
EXPERT

Bureau Principal - Siège Social
Atlanpole - Site de la Chantrerie
Route de Gachet - BP 10703
F - 44307 Nantes Cedex 3
Tel. 02 40 68 54 52 - Fax. 02 51 13 56 60
E-mail : nantes@geofit-expert.fr

Agence de Gennevilliers
7 Rue du Fossé Blanc
Bâtiment C1
92230 Gennevilliers
Tel. 01 41 11 30 80 - Fax. 01 41 11 21 70
E-mail : gennevilliers@geofit-expert.fr

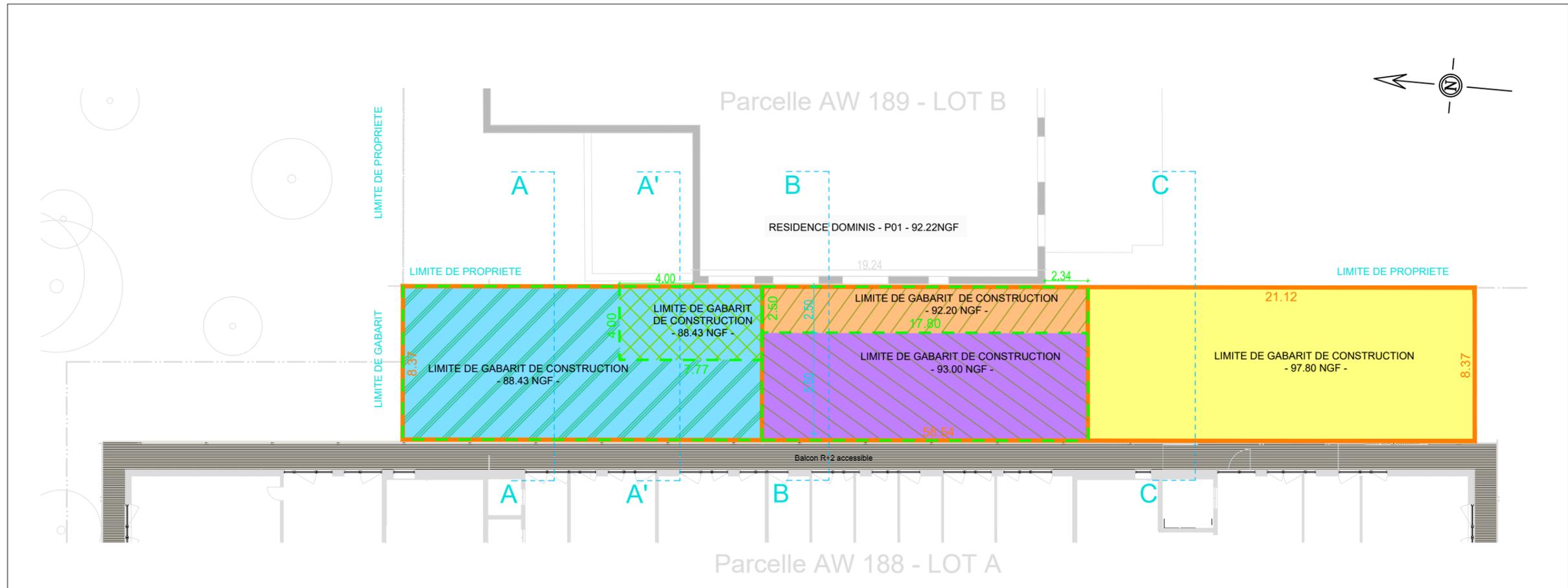


VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

Département des Yvelines (78)

2 rue Pasteur / Rue Bernard Palissy

Plan des Servitudes Planche 1/5



Servitude non altius tolendi
Fonds servant : Parcelle AW 188 - LOT A
Fonds dominant : Parcelle AW 189 - LOT B

NOTA :

- Le plan de servitude a été réalisé à partir du plan "591_ARC_R22-Feuille - X2 - Plan Limite Residence Dominis - Coupe EE - 1-200.dwg" fournis par la ville de Saint-Germain-en-Laye le 29 juin 2023.
- Le présent document ne peut servir que pour l'usage pour lequel il a été réalisé, Toute autre utilisation ne pourrait engager la responsabilité de la société GEOFIT EXPERT.
- Echelle 1/250

LEGENDE

- Périmètre de la servitude non Altius Tolendi
- Périmètre de la servitude des hauteurs de plantations
- Limite de gabarit de construction - 88.43 NGF -
- Limite de gabarit de construction - 92.20 NGF -
- Limite de gabarit de construction - 93.00 NGF -
- Limite de gabarit de construction - 97.80 NGF -
- Limite des hauteurs de plantations - 88.43 NGF -
- Limite des hauteurs de plantations - 94.10 NGF -
- Limite des hauteurs de plantations - 93.30 NGF -
- Limite des hauteurs de plantations - 97.80 NGF -

**GEOFIT
EXPERT**

Agence de Gennevilliers
7, rue du Fossé Blanc - Bât C1
92 230 Gennevilliers - France
Tél.+33(0)141113080- Fax+33(0)141112170
gennevilliers@geofit-expert.fr / www.geofit-expert.fr

Dossier : GE121048-01-029

Date : 30 juin 2023

Système de coordonnées planimétriques :

Système de coordonnées altimétriques :

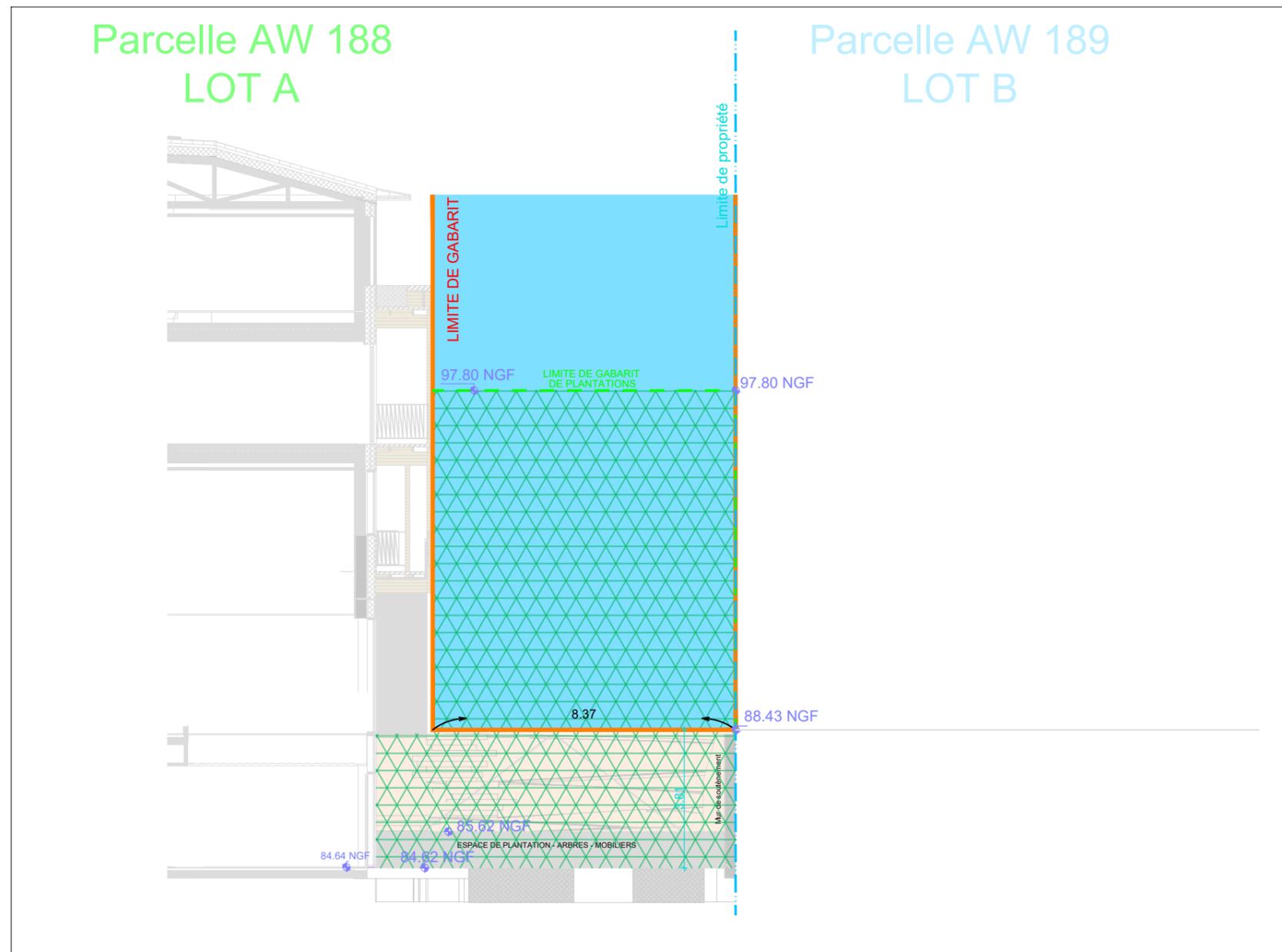
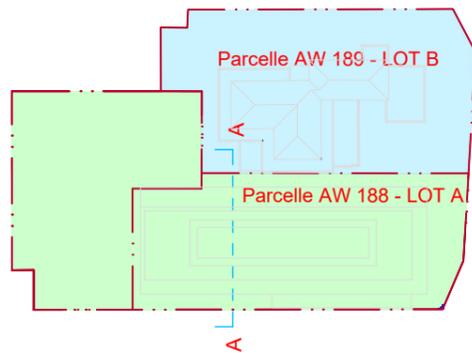
VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

Département des Yvelines (78)

2 rue Pasteur / Rue Bernard Palissy

Plan des Servitudes - Coupe AA

Planche 2/5



Servitude non altius tolendi
Fonds servant : Parcelle AW 188 - LOT A
Fonds dominant : Parcelle AW 189 - LOT B

NOTA :

- Le plan de servitude a été réalisé à partir du plan ""591_ARC_R22-Feuille - X3 - Coupe AA - 1-100.dwg" fournis par la ville de Saint-Germain-en-Laye le 29 juin 2023.
- Le présent document ne peut servir que pour l'usage pour lequel il a été réalisé, Toute autre utilisation ne pourrait engager la responsabilité de la société GEOFIT EXPERT.
- Echelle 1/150

LEGENDE

-  Périmètre de la servitude non Altius Tolendi
-  Périmètre de la servitude des hauteurs de plantations
-  Limite garde-corps

GEOFIT
EXPERT

Agence de Gennevilliers
7, rue du Fossé Blanc - Bât C1
92 230 Gennevilliers - France
Tél. +33(0)141113080- Fax+33(0)141112170
gennevilliers@geofit-expert.fr / www.geofit-expert.fr

Dossier : GE121048-01-029

Date : 30 juin 2023

Système de coordonnées planimétriques :

Système de coordonnées altimétriques :

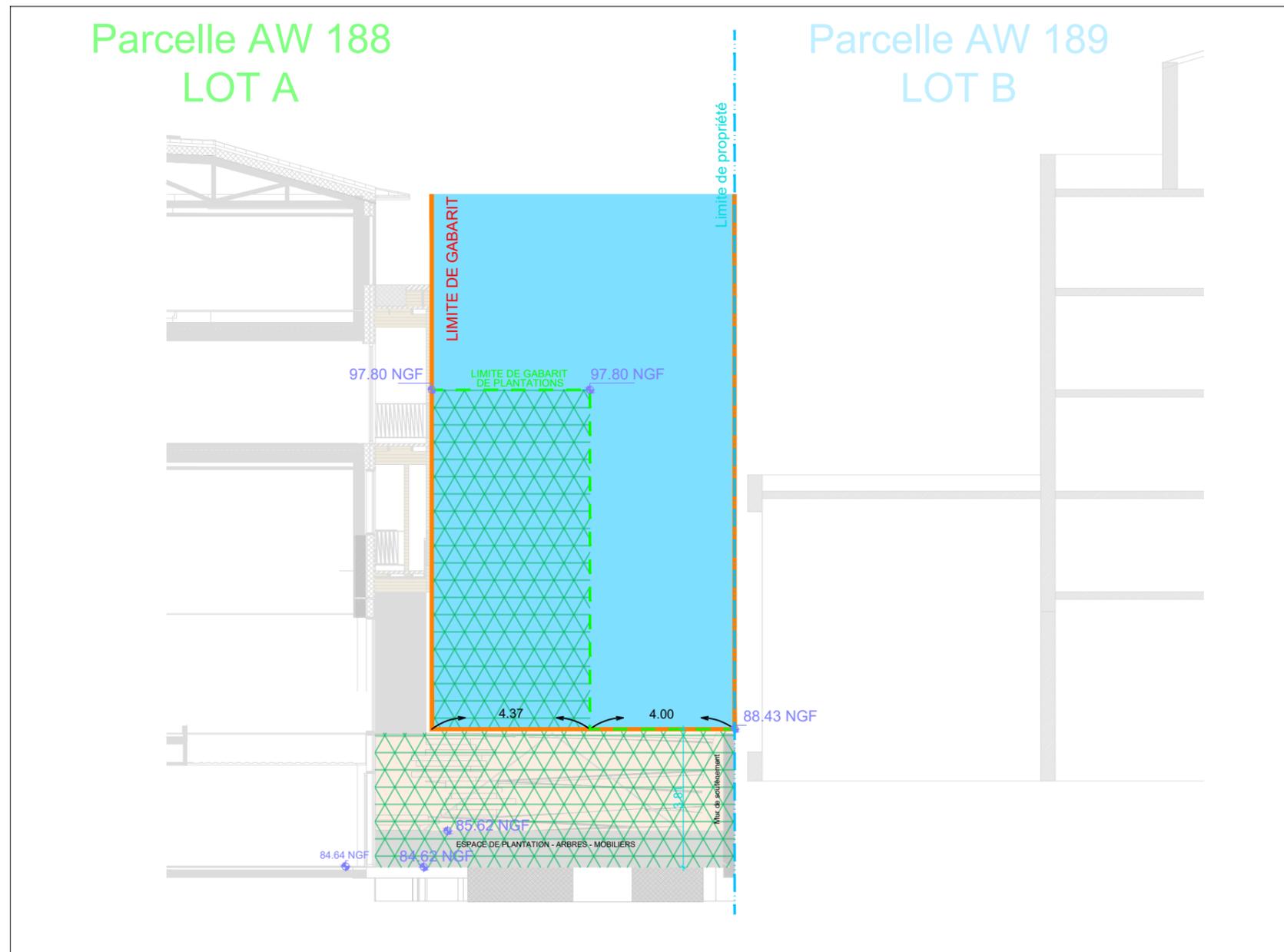
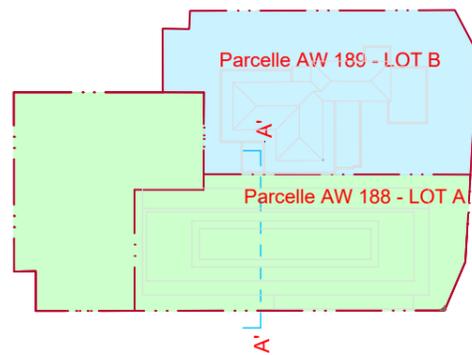
VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

Département des Yvelines (78)

2 rue Pasteur / Rue Bernard Palissy

Plan des Servitudes - Coupe A'A'

Planche 3/5



Servitude non altius tolendi
Fonds servant : Parcelle AW 188 - LOT A
Fonds dominant : Parcelle AW 189 - LOT B

NOTA :

- Le plan de servitude a été réalisé à partir du plan ""591_ARC_R22-Feuille - X3 - Coupe AA - 1-100.dwg" fournis par la ville de Saint-Germain-en-Laye le 29 juin 2023.
- Le présent document ne peut servir que pour l'usage pour lequel il a été réalisé, Toute autre utilisation ne pourrait engager la responsabilité de la société GEOFIT EXPERT.
- Echelle 1/150

LEGENDE

-  Périmètre de la servitude non Altius Tolendi
-  Périmètre de la servitude des hauteurs de plantations
-  Limite garde-corps

**GEOFIT
EXPERT**

Agence de Gennevilliers
7, rue du Fossé Blanc - Bât C1
92 230 Gennevilliers - France
Tél.+33(0)141113080- Fax+33(0)141112170
gennevilliers@geofit-expert.fr / www.geofit-expert.fr

Dossier : GE121048-01-029

Date : 30 juin 2023

Système de coordonnées planimétriques :

Système de coordonnées altimétriques :

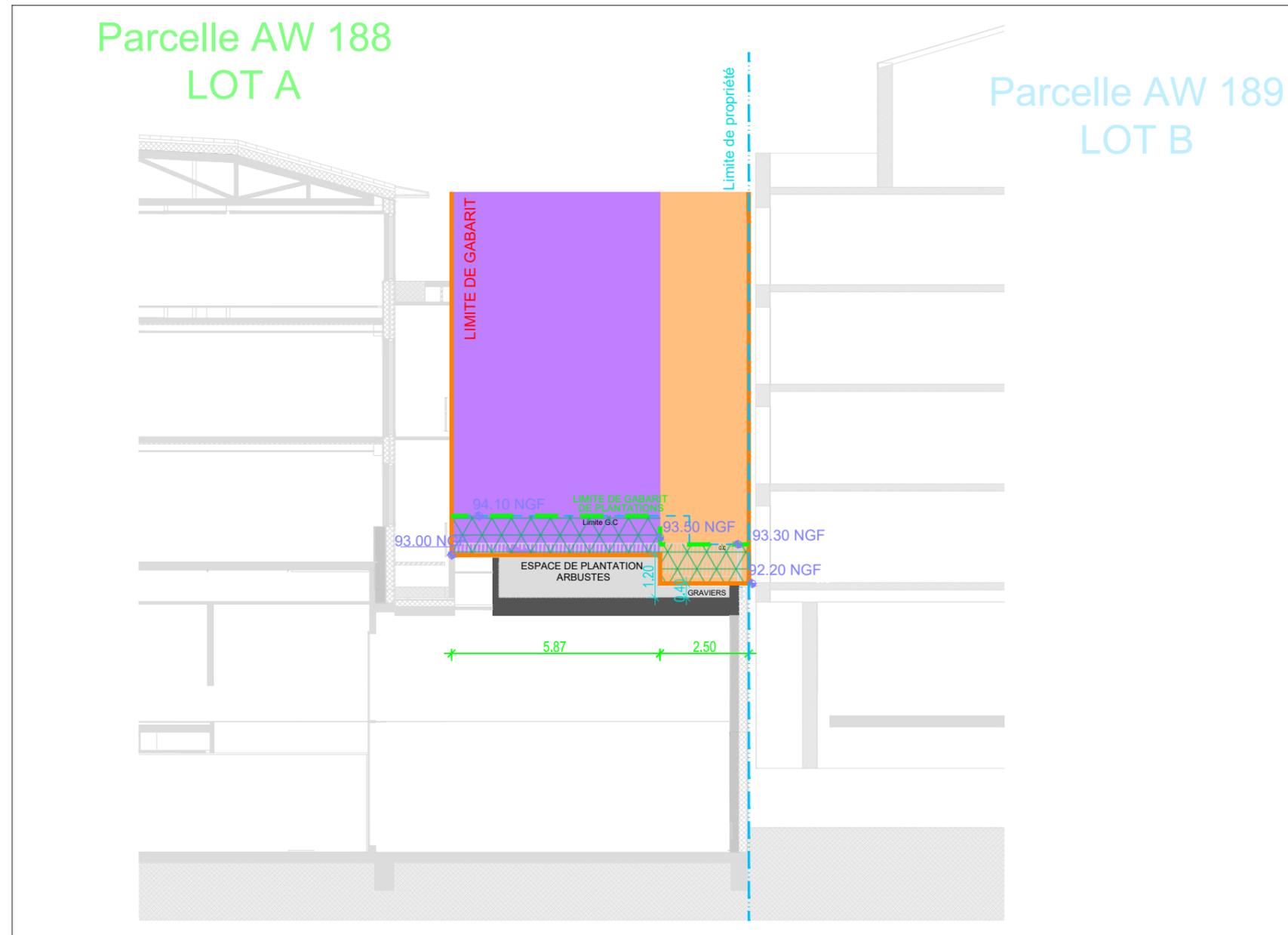
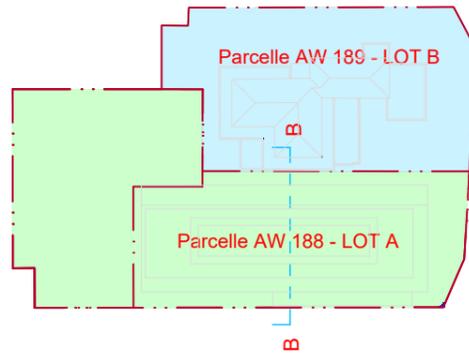
VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

Département des Yvelines (78)

2 rue Pasteur / Rue Bernard Palissy

Plan des Servitudes - Coupe BB

Planche 4/5



Servitude non altius tolendi
Fonds servant : Parcelle AW 188 - LOT A
Fonds dominant : Parcelle AW 189 - LOT B

NOTA :

- Le plan de servitude a été réalisé à partir du plan ""591_ARC_R22-Feuille - X4 - Coupe BB .dwg" fournis par la ville de Saint-Germain-en-Laye le 29 juin 2023.
- Le présent document ne peut servir que pour l'usage pour lequel il a été réalisé, Toute autre utilisation ne pourrait engager la responsabilité de la société GEOFIT EXPERT.
- Echelle 1/150

LEGENDE

- Périmètre de la servitude non Altius Tolendi
- Périmètre de la servitude des hauteurs de plantations
- Limite garde-corps

**GEOFIT
EXPERT**

Agence de Gennevilliers
7, rue du Fossé Blanc - Bât C1
92 230 Gennevilliers - France
Tél.+33(0)141113080- Fax+33(0)141112170
gennevilliers@geofit-expert.fr / www.geofit-expert.fr

Dossier : GE121048-01-029

Date : 30 juin 2023

Système de coordonnées planimétriques :

Système de coordonnées altimétriques :

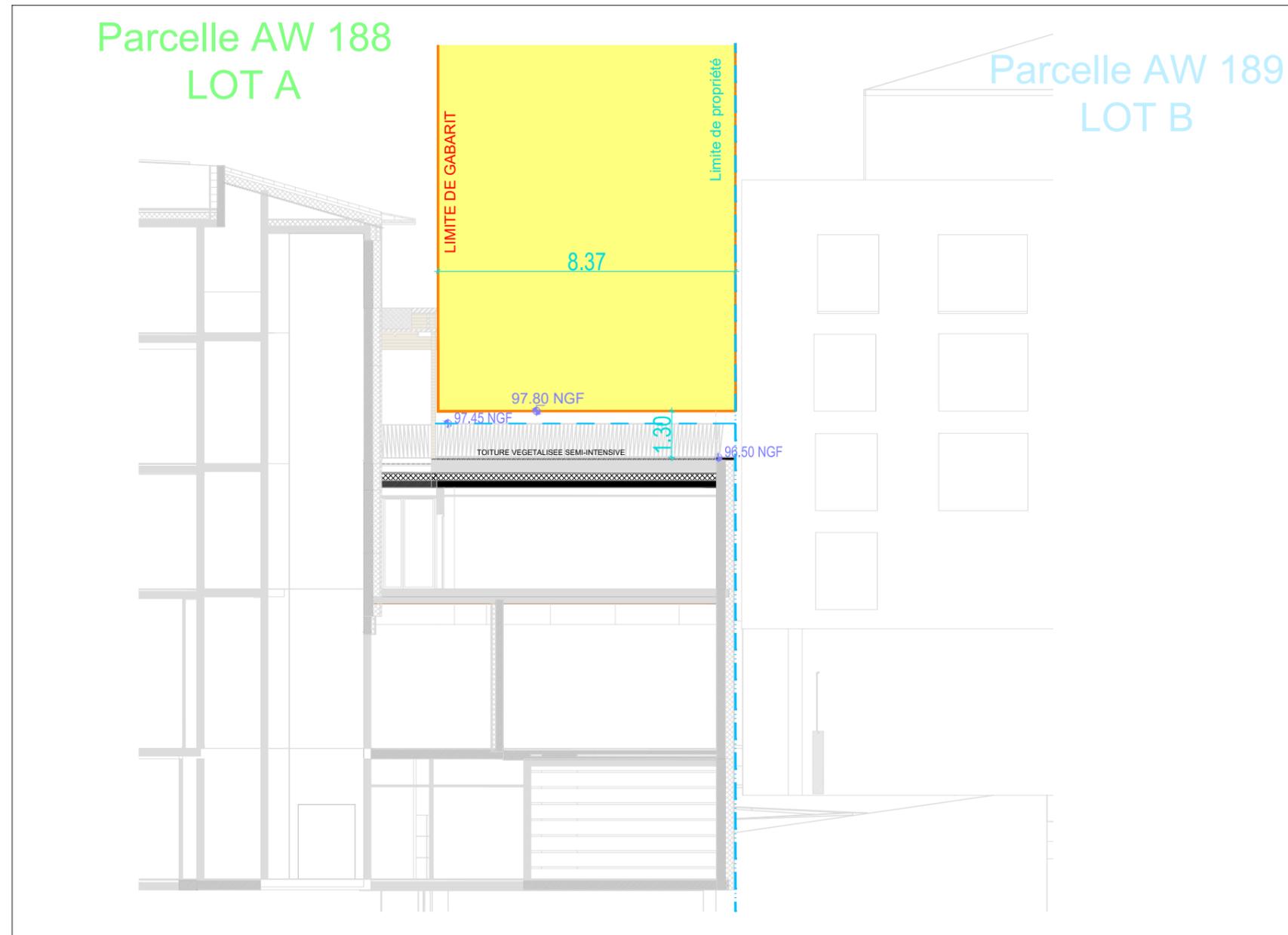
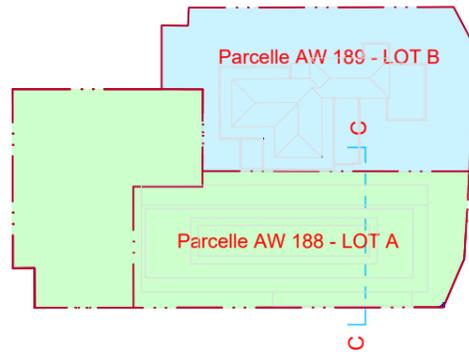
VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

Département des Yvelines (78)

2 rue Pasteur / Rue Bernard Palissy

Plan des Servitudes - Coupe CC

Planche 5/5



Servitude non altius tolendi
Fonds servant : Parcelle AW 188 - LOT A
Fonds dominant : Parcelle AW 189 - LOT B

NOTA :

- Le plan de servitude a été réalisé à partir du plan ""591_ARC_R22-Feuille - X4 - Coupe BB .dwg" fournis par la ville de Saint-Germain-en-Laye le 29 juin 2023.
- Le présent document ne peut servir que pour l'usage pour lequel il a été réalisé, Toute autre utilisation ne pourrait engager la responsabilité de la société GEOFIT EXPERT.
- Echelle 1/150

LEGENDE

-  Périmètre de la servitude non Altius Tolendi
-  Périmètre de la servitude des hauteurs de plantations

GEOFIT
EXPERT

Agence de Gennevilliers
7, rue du Fossé Blanc - Bât C1
92 230 Gennevilliers - France
Tél.+33(0)141113080- Fax+33(0)141112170
gennevilliers@geofit-expert.fr / www.geofit-expert.fr

Dossier : GE121048-01-029

Date : 30 juin 2023

Système de coordonnées planimétriques :

Système de coordonnées altimétriques :