

DÉPARTEMENT  
DES  
YVELINES

ARRONDISSEMENT  
DE  
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

SÉANCE DU

3 AVRIL 2024

Le nombre de Conseillers  
en exercice est de 45

OBJET

**Projet de création d'une  
place publique à l'angle  
de la rue Wauthier et de  
la rue de la Grande  
Fontaine – fixation des  
indemnités  
d'expropriation**

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 4 avril 2024  
par voie d'affichages  
notifié le  
transmis en Préfecture  
le 4 avril 2024  
et qu'il est donc exécutoire.

Le 4 avril 2024

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

Denis TRINQUESSE

EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE

LA COMMUNE NOUVELLE

DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

L'an deux mille vingt quatre, le 3 avril à 20 heures, le Conseil Municipal de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye, dûment convoqué par Monsieur le Maire le 27 mars deux mille vingt quatre, s'est réuni à l'Hôtel de Ville sous la Présidence de Monsieur Arnaud PÉRICARD, Maire de la commune nouvelle.

**Etaient présents :**

Madame HABERT-DUPUIS, Monsieur SOLIGNAC, Madame PEUGNET, Monsieur BATTISTELLI, Madame MACE, Monsieur JOLY, Madame TEA, Monsieur PETROVIC, Madame NICOLAS, Monsieur VENUS, Madame GUYARD, Monsieur HAÏAT, Madame AGUINET, Madame BOUTIN, Monsieur MILOUTINOVITCH, Madame de JACQUELOT, Madame GOTTI, Madame de CIDRAC, Monsieur MIRABELLI, Monsieur MIGEON, Madame PEYRESAUBES, Madame LESUEUR, Monsieur JOUSSE\*, Madame ANDRE, Madame MEUNIER, Madame BRELURUS, Monsieur de BEAULAINCOURT, Madame SLEMPKES, Monsieur LEGUAY, Monsieur SAUDO, Monsieur NDIAYE, Monsieur SALLE, Madame BOGE, Monsieur THOMAS, Monsieur JEAN-BAPTISTE, Madame RHONE, Madame FRABOULET, Monsieur GREVET, Monsieur ROUXEL, Monsieur LE GARSMEUR

\* Monsieur JOUSSE arrive au dossier 24 B 01b

**Avaient donné procuration :**

Monsieur LEVEL à Madame GUYARD  
Monsieur BASSINE à Madame MACE  
Monsieur JOUSSE à Monsieur PERICARD  
Madame NASRI à Madame PEYRESAUBES  
Madame CASTIGLIEGO à Madame RHONE

**Secrétaire de séance :**

Madame PEYRESAUBES

Accusé de réception en préfecture  
078-200086924-20240403-24-B-18-DE  
Date de télétransmission : 04/04/2024  
Date de réception préfecture : 04/04/2024

**OBJET** : PROJET DE CREATION D'UNE PLACE PUBLIQUE A L'ANGLE DE LA RUE WAUTHIER ET DE LA RUE DE LA GRANDE FONTAINE – FIXATION DES INDEMNITES D'EXPROPRIATION

**RAPPORTEUR** : Madame MACE

---

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

Depuis plus de 10 ans, la Commune de Saint-Germain-en-Laye souhaite réaliser une place publique au croisement de la rue Wauthier et la rue de la Grande Fontaine. En effet, cet emplacement non bâti constitue une porte d'entrée du cœur de ville classé en Site Patrimonial Remarquable et nécessite une valorisation particulière. La procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique s'est imposée, à défaut d'avoir pu trouver un accord amiable avec le propriétaire de la parcelle concernée, la société A CARREL MONTREUIL ACM.

Par délibération en date du 31 mars 2022, le Conseil Municipal approuvait le dossier d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique au profit de la Commune de Saint-Germain-en-Laye pour la création de la place « Wauthier/ Grande Fontaine », ainsi que le dossier d'enquête parcellaire définissant l'emprise foncière nécessaire à la réalisation de cette opération et l'identification de son propriétaire.

L'enquête publique conjointe s'est déroulée du 7 novembre au 10 décembre 2022 inclus.

Le projet de création d'une place publique a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral en date du 23 février 2023. L'arrêté préfectoral n° 23-023 du 26 avril 2023 a déclaré le terrain immédiatement cessible. L'ordonnance d'expropriation, qui a pour effet de transférer juridiquement la propriété du bien et les droits réels immobiliers (usufruit, servitude...) de l'exproprié à la personne publique, en l'occurrence la Ville, a été prise le 26 mai 2023.

La Ville doit à présent proposer une offre d'indemnisation à l'exproprié. Cette offre comportant une indemnité principale correspondant à la valeur fixée par le Pôle d'évaluation domaniale à 56 700 euros, assortie des indemnités de emploi, est fixée à 63 170 euros. En l'absence d'accord amiable, le juge de l'expropriation devra être saisi par l'une ou l'autre des parties pour qu'il fixe le montant de l'indemnité.

<b>Indemnité principale</b>	56 700 euros
<b>Indemnités de emploi</b>	
20% entre 0 et 5 000 euros	1 000 euros
15% entre 5 001 et 15 000 euros	1 500 euros
10% sur le surplus	4 170 euros
<b>Indemnité totale</b>	<b>63 170 euros</b>

Ce montant étant supérieur à celui autorisé dans la délibération de délégation de pouvoirs du Conseil Municipal à Monsieur le Maire en date du 25 mai 2020, il est proposé au Conseil Municipal :

- D'approuver la fixation de l'offre d'indemnisation pouvant être faite à l'exproprié, la société A CARREL MONTREUIL ACM, à un montant de 63 170 euros,
- D'autoriser Monsieur le Maire à saisir le juge de l'expropriation en cas d'absence d'accord amiable avec la société A CARREL MONTREUIL ACM,
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer tout acte se rapportant à la fixation et au paiement des indemnités d'expropriation.

## DELIBERATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'avis du Pôle d'Evaluation Domaniale en date du 13 janvier 2022,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 23 février 2023 déclarant le projet de création d'une place à l'angle de la rue Wauthier et de la rue Grande Fontaine,

Vu l'arrêté préfectoral n° 23-023 du 26 avril 2023 déclarant le terrain immédiatement cessible,

Vu l'ordonnance d'expropriation en date du 26 mai 2023,

Vu le projet de mémoire valant offre de l'expropriant,

Considérant la nécessité d'acquérir un terrain non bâti situé sur une parcelle privée afin d'avoir la maîtrise foncière de la totalité de l'emprise du projet de place publique,

Considérant qu'aucun accord amiable n'a pu être trouvé avec le propriétaire du terrain,

Considérant qu'il convient de proposer une offre d'indemnisation à l'exproprié, la société A CARREL MONTREUIL ACM,

Considérant que l'indemnité principale assortie des indemnités de emploi est de 63 170 euros,

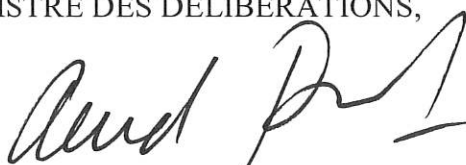
À L'UNANIMITÉ,

APPROUVE la fixation de l'offre d'indemnisation pouvant être faite à l'exproprié, la société A CARREL MONTREUIL ACM, à un montant de 63 170 euros,

AUTORISE Monsieur le Maire à saisir le juge de l'expropriation en cas d'absence d'accord amiable avec la société A CARREL MONTREUIL ACM,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tout acte se rapportant à la fixation et au paiement des indemnités d'expropriation.

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.*

**MEMOIRE VALANT OFFRE DE L'EXPROPRIANT**  
**CREATION D'UNE PLACE PUBLIQUE A L'ANGLE DE LA RUE WAUTHIER ET DE LA**  
**RUE GRANDE FONTAINE A SAINT-GERMAIN-EN-LAYE**

**POUR :**

**LA COMMUNE NOUVELLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE**

**HOTEL DE VILLE**

**16 RUE DE PONTOISE**

**78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE**

Représentée par Monsieur Arnaud PERICARD, Maire,

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés, et notamment ceux listés dans la délibération de délégation de pouvoirs du Conseil Municipal au Maire en date du 25 mai 2020.

Monsieur Arnaud PERICARD, agissant en sa qualité de Maire de la Ville, fonction à laquelle il a été nommé par délibération du conseil municipal de la commune nouvelle 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.

Ainsi que par délibération en date du 31 mars 2022 du Conseil Municipal l'autorisant à solliciter le Préfet pour l'obtention d'un arrêté déclarant le projet d'utilité publique et d'un arrêté de cessibilité permettant l'acquisition du terrain nécessaire à la réalisation du projet.

**Demandeur**

La société A CARREL MONTREUIL ACM, représentée par Monsieur TOLEDANO,  
17 rue Paul Vaillant Couturier - 94700 MAISONS ALFORT

**Défendeur**

## **EN LA FORME :**

### **I – PROJET ET RAPPEL DE LA PROCEDURE**

#### **1 - Le projet**

La ville de Saint-Germain-en-Laye a amorcé une reconquête qualitative des espaces publics du centre-ville dès les années 1990 avec l'aménagement des rues Louis Collignon et de la Salle. Ces dernières années, ce sont les rues du Docteur Timsit, Ducastel et des Louviers qui ont fait l'objet d'un aménagement. L'ensemble de ces aménagements a été réalisé dans un souci d'affirmation de l'identité culturelle et historique de la ville et de conception d'équipements d'avenir et durables.

Une large place est réservée aux piétons, bénéficiant dorénavant de zones piétonnes dédiées (rue des Ecuyers, rue de la Procession... par exemple), ou de zones de circulation apaisée (rue au Pain, rue Timsit... par exemple). Ce maillage piéton vers les polarités fortes de la ville (château, gare, commerces, hôpital...), se renforce et s'enrichit au fur et à mesure des campagnes de travaux sur l'espace public.

Le terrain situé à l'angle des rues Wauthier/Grande Fontaine constitue une opportunité pour créer une place publique répondant à l'ensemble des enjeux ci-dessus présentés dans le cadre d'une vision d'aménagement global, en continuité des aménagements publics déjà réalisés dans le centre de Saint-Germain-en-Laye. Il s'agira de proposer un aménagement cohérent sur la totalité du site consacré à un usage intégralement public en proposant à la fois un lieu de passage, de rencontre et de détente, caractéristique de la vie urbaine et qui permettra de mettre en valeur le centre-ville classé dans le secteur du Site Patrimonial Remarquable.

La réalisation de ce projet nécessite la maîtrise foncière de la totalité des terrains concernés. Or, jusqu'à la prise de l'arrêté de cessibilité, la ville de Saint-Germain-en-Laye était uniquement propriétaire de l'emprise correspondant à la voirie (rues et trottoirs relevant du domaine public communal). L'impossibilité d'acquérir le terrain de 179 m<sup>2</sup> se trouvant sur la parcelle AI 1096 aurait obéré totalement la création du projet d'aménagement global de la place. C'est la raison pour laquelle la Commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye a décidé d'acquérir par voie amiable ou par voie d'expropriation cette emprise nécessaire à la réalisation du projet.

Malgré des négociations à l'amiable amorcées il y a plus de 10 ans, aucun accord amiable n'a pu se concrétiser ; le recours à la procédure d'expropriation a donc été nécessaire pour l'acquisition de ce terrain indispensable pour la réalisation du projet d'intérêt général.

## **2 – La procédure**

Les premières propositions d'acquisition à l'amiable ont été faites par la Ville au propriétaire, la société A CARREL MONTREUIL ACM en 2010. En 2012, celui-ci a donné son accord de principe mais aucun acte n'a été signé. En date du 22 novembre 2021, avant le lancement de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique, la Ville a fait parvenir au propriétaire une nouvelle offre d'acquisition du terrain au prix estimé par les Domaines, soit 56 700 euros. Celle-ci est restée sans réponse.

C'est donc dans cette perspective que la Ville a saisi le Préfet afin qu'il soit procédé à l'expropriation de la parcelle susvisée.

Ainsi, par arrêté préfectoral n° 226095 du 26 septembre 2022, ce projet a été soumis aux formalités d'enquêtes conjointes préalables à la Déclaration d'Utilité Publique, d'une part, et parcellaire, d'autre part.

Ces enquêtes se sont déroulées du 7 novembre 2022 au 10 décembre 2022 inclus.

Le propriétaire de la parcelle dont une partie de l'emprise est concernée par le projet de création d'une place publique a été destinataire de l'ouverture de ces enquêtes. Il en a accusé réception et a fait part de ses observations dans le registre d'enquête.

Par arrêté préfectoral n° 78-2023-02-23-00006 en date du 23 février 2023, le projet de création d'une place publique à l'angle des rues Wauthier et Grande Fontaine a été déclaré d'utilité publique.

Par arrêté préfectoral n° 23.023 en date du 26 avril 2023, le Préfet a déclaré immédiatement cessible pour cause d'utilité publique, au profit de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye, conformément au plan parcellaire annexé au dossier d'enquête, l'emprise foncière située sur le territoire de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye, « *telle qu'elle est désignée dans le tableau annexé au présent arrêté* », nécessaire à la création d'une place publique à l'angle des rues Wauthier et Grande Fontaine.

Par expédition exécutoire en date du 26 mai 2023, le juge de l'expropriation des Yvelines a déclaré expropriés immédiatement pour cause d'utilité publique au profit de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye « *les immeubles,*

portions d'immeubles et droits réels immobiliers désignés ci-dessous dont l'acquisition est nécessaire pour parvenir à l'exécution de l'acte déclaratif, et ce, conformément au plan parcellaire ».

**AU FOND :**

## II – REFERENCES CADASTRALES ET DESIGNATION DES IMMEUBLES

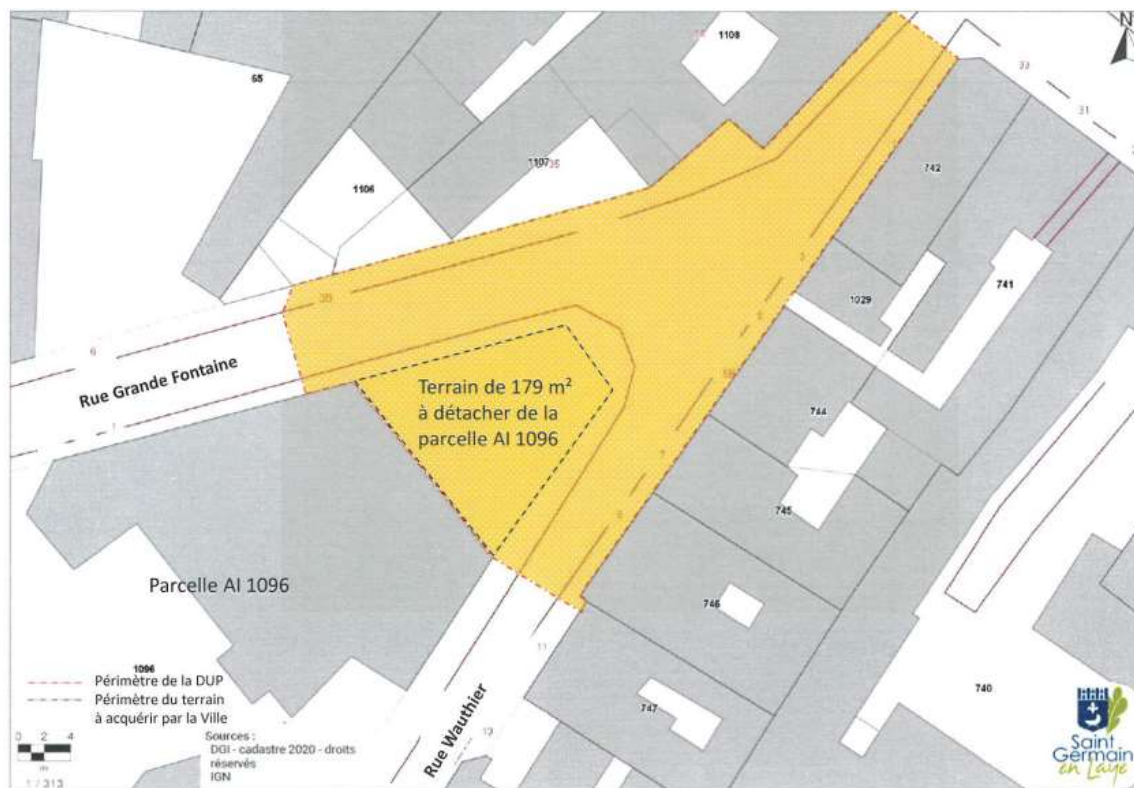
Le bien concerné est un terrain nu de 179 m<sup>2</sup> situé à l'angle de la rue Wauthier et de la rue Grande Fontaine, sur la parcelle AI 1096 d'une contenance initiale de 1967 m<sup>2</sup>.

Commune	Adresse	Section	Numéro	Contenance	Emprise expropriée	Contenance restante
Saint-Germain-en-Laye	1 rue de la Grande Fontaine	AI	1096	1967 m <sup>2</sup>	179 m <sup>2</sup>	1788 m <sup>2</sup>

***Commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye : Projet de création de place publique concernant un terrain de 179 m<sup>2</sup> situé sur la parcelle AI 1096, à l'angle des rues Wauthier/ Grande Fontaine – Plan de situation***



**Localisation du terrain de 179 m<sup>2</sup> situé sur la parcelle AI 1096, à l'angle des rues Wauthier/  
Grande Fontaine dans le projet de place publique – Plan de situation**



**Localisation du terrain de 179 m<sup>2</sup> situé sur la parcelle AI 1096, à l'angle des rues Wauthier/  
Grande Fontaine dans le projet de place publique – Photographie aérienne**





***Projet de division de la parcelle AI 1096 afin d'extraire le terrain de 179 m<sup>2</sup>***



NOTA :  
 - Le présent document ne peut servir que pour l'usage pour lequel il a été établi. Toute autre utilisation ne saurait engager la responsabilité de la société GEOFIT EXPERT.

Parcelle cadastrale n° 139a.97ca		Parcelle cadastrale n° 139a.97ca	
Superficie cadastrale	Superficie cadastrale	Superficie cadastrale	Superficie cadastrale
139a.97ca	139a.97ca	139a.97ca	139a.97ca



**DEPARTEMENT DES YVELINES**  
 Commune de Saint-Germain-en-Laye  
 Rue Grande Fontaine

Propriété de la  
 Société A Camel Montreuil Azim

Parcelle cadastrale :  
 AI n°1096  
 D'une contenance cadastrale de : 139a.97ca

Parcelle cadastrale	Superficie cadastrale	Superficie cadastrale	Superficie cadastrale
139a.97ca	139a.97ca	139a.97ca	139a.97ca

**Plan Projet de Division**

DIVERGENTES NON EN  
 DIVERGENTES REPARTITIONNES  
 HOLLANDAISES  
 HOLLANDAISES REPARTITIONNES

**GEOFIT EXPERT**  
 10 rue de la République  
 91000 Evry-Courcouronnes  
 Tél : 01 69 00 00 00  
 Fax : 01 69 00 00 01  
 Email : info@geofit-expert.com

Document d'arpentage

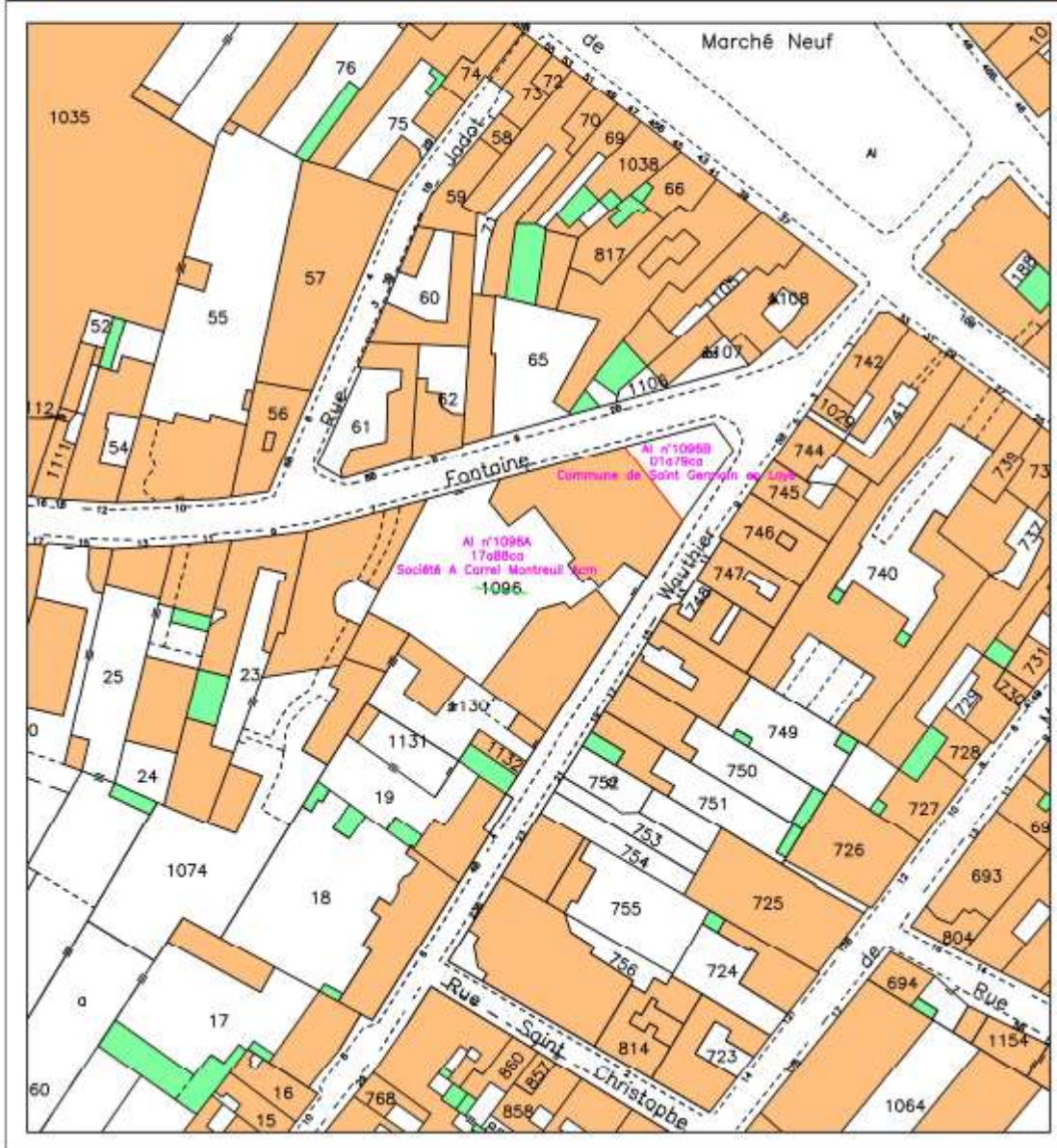




**Document de modification du parcellaire cadastral créant la parcelle provisoire AI 1096B correspondant au terrain de 179 m<sup>2</sup> avant son enregistrement au service des Hypothèques**

Commune : 078551 Saint-Germain-en-Laye	<b>MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL</b> D'APRES UN EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL (DGFiP)	Cachet du rédacteur du document :
Numéro d'ordre du document d'arpentage Document vérifié et numéroté le ..... A ..... Par .....	<p><b>CERTIFICATION</b> (Art. 25 du décret n° 50 471 du 30 avril 1955)</p> <p>Le présent document, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :</p> <p><b>A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau :</b></p> <p><b>B - En conformité d'un plan de lotissement effectué sur le terrain :</b></p> <p><b>C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le 29/09/2021 par M. Olivier POTTIER, géomètre à GENNEVILLIERS</b></p> <p>Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463.</p> <p>A ..... le .....</p>	Document dressé par à GENNEVILLIERS ..... Date 22/12/2021 ..... Signature :
Section : AI Feuille(s) : 01 Qualité du plan : régulier <20/03/80 Echelle d'origine : 1/1000 Echelle d'édition : 1/1000 Date de l'édition : 22/09/2003		

(1) Réviser les mentions A, B et C. Le géomètre A est assésé par le cas d'une mesure non effectuée sur le terrain. (2) Réviser le plan de lotissement et le plan d'arpentage ou de bornage. (3) Réviser le plan de lotissement et le plan d'arpentage ou de bornage.



### III - EFFET RELATIF ET SITUATION LOCATIVE

#### 1 - ORIGINE DE PROPRIETE

La société A CARREL MONTREUIL ACM représentée par Monsieur TOLEDANO a acquis le bien situé sur la parcelle AI 1096 par acte notarié en date du 1 décembre 2010.

#### 2 – SITUATION LOCATIVE

Le terrain est détaché de 179 m<sup>2</sup> de la parcelle AI 1096 (parcelle AI 1096B sur le document de modification du parcellaire cadastral). Bien que le terrain soit parfois utilisé par le commerçant dont la vitrine donne sur ce terrain, le propriétaire de la parcelle AI 1096 n'a jamais fait état d'un contrat de location mentionnant l'usage de ce terrain.

### IV - OFFRE DE L'EXPROPRIANT

La collectivité expropriante fait connaître le montant de son offre aux intéressés :

Indemnité principale :

Valeur vénale 179 m <sup>2</sup> x 315 euros	56 700,00 euros
	(soit 316,7 euros/m <sup>2</sup> )

Indemnité de emploi

5000,00 x 20%	1 000,00 euros
---------------	----------------

10 000 x 15%	1 500,00 euros
--------------	----------------

41 700 x 10%	4 170,00 euros
--------------	----------------

<b>Soit un montant total de</b>	<b>63 170,00 euros</b>
---------------------------------	------------------------

### V- DISCUSSION ET JUSTIFICATION DES OFFRES

#### Principes d'indemnisation du Code de l'Expropriation

En application de l'article L.321-1 du Code de l'expropriation, les indemnités allouées doivent couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation.

*L'article L.322-1 du Code de l'expropriation stipule « Le juge fixe le montant des indemnités d'après la consistance des biens à la date de l'ordonnance portant transfert de propriété. Toutefois, les améliorations de toute nature, telles que constructions, plantations, installations diverses, acquisition de marchandises, qui auraient été faites à l'immeuble, à l'industrie ou au fonds de commerce, même antérieurement à l'ordonnance d'expropriation, ne donnent lieu à aucune indemnité si, en raison de l'époque à laquelle ces améliorations ont eu lieu ou de toutes autres circonstances, il apparaît qu'elles ont été faites dans le but d'obtenir une indemnité plus élevée. Sont présumées faites dans ce but, sauf preuve contraire, les améliorations postérieures à l'ouverture de l'enquête prévue à l'article L.1.*

*En cas d'expropriation survenant au cours de l'occupation d'un immeuble réquisitionné, il n'est pas non plus tenu compte des modifications apportées par l'Etat. »*

L'article L.322-2 dispose par ailleurs :

*« Les biens sont estimés à la date de la décision de première instance. Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions des articles L.322-3 à L.322-6, est seul pris en considération l'usage effectif des immeubles et droits réels immobiliers un an avant l'ouverture de l'enquête prévue à l'article L.1 ou, dans le cas prévu à l'article L. 122-4, un an avant la déclaration d'utilité publique ou, dans le cas des projets ou programmes soumis au débat public prévu par l'article L.121-8 du code de l'environnement ou par l'article 3 de la loi n°2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, au jour de la mise à disposition du public du dossier de ce débat. Il est tenu compte des servitudes et des restrictions administratives affectant de façon permanente l'utilisation ou l'exploitation des biens à la date correspondante pour chacun des cas prévus au deuxième alinéa, sauf si leur institution révèle, de la part de l'expropriant, une intention dolosive.*

*Quelle que soit la nature des biens, il ne peut être tenu compte, même lorsqu'ils sont constatés par des actes de vente, des changements de valeur subis depuis cette date de référence, s'ils ont été provoqués par l'annonce des travaux ou opérations dont la déclaration d'utilité publique est demandée, par la perspective de modification des règles d'utilisation des sols ou par la réalisation dans les trois années précédant l'enquête publique de travaux publics dans l'agglomération où est situé l'immeuble... »*

## Date de référence pour l'appréciation des valeurs

Conformément aux dispositions de l'article L.322-6 du code de l'expropriation :

*« Lorsqu'il s'agit de l'expropriation d'un terrain réservé par un plan d'occupation des sols au sens du 8° de l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, le terrain est considéré, pour son évaluation, comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé ; la date de référence prévue ci-dessus est alors celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan d'occupation des sols et délimitant la zone dans laquelle est situé l'emplacement réservé ».*

L'article L.230-3 du code de l'urbanisme confirme que :

*« La date de référence prévue à l'article L.332-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L.111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L.111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L.311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté ».*

En application des dispositions des articles L.322-6 du Code de l'expropriation et L.230-3 du Code de l'urbanisme précitées, la date de référence applicable est celle à laquelle est devenue opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan d'occupation des sols, ou approuvant, révisant ou modifiant le plan local d'urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien.

En l'espèce, le bien objet de la présente procédure est compris dans un emplacement réservé. Le plus récent des actes approuvant la Modification N° 2 du PLU de Saint-Germain-en-Laye est la délibération du Conseil Municipal du 13 avril 2023, rendue opposable aux tiers le 23 mai 2023.



## Situation d'urbanisme à la date de référence :

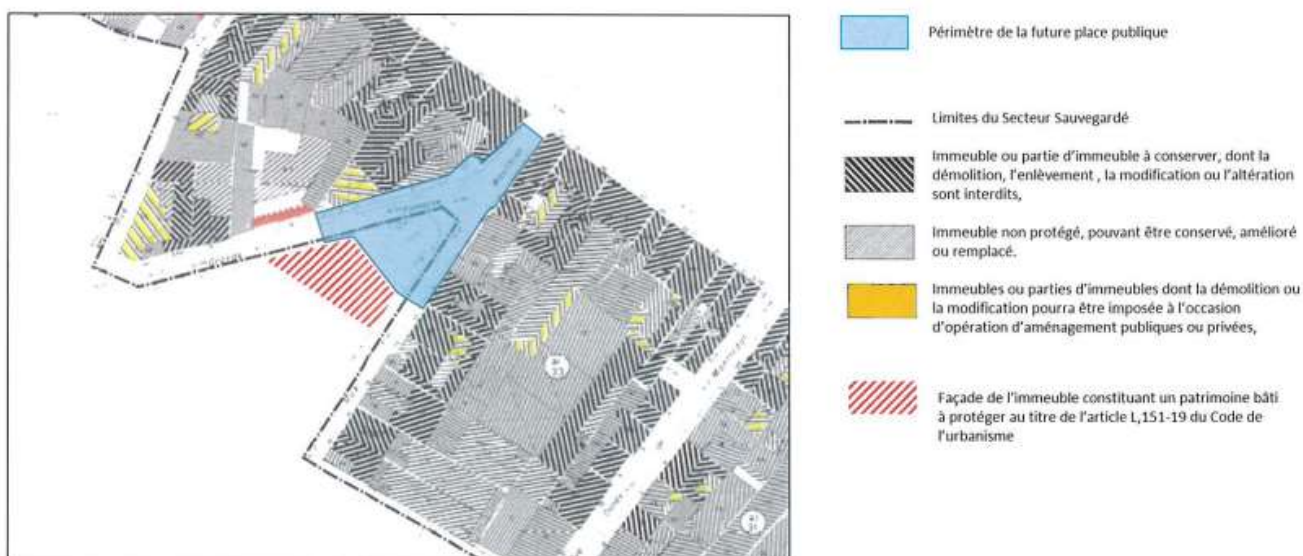
L'emprise du terrain concerné est située dans la zone UAp du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Germain-en-Laye.

La zone UA correspond au tissu urbain traditionnel dans lequel les constructions sont implantées pour l'essentiel, à l'alignement des voies, en ordre continu et présentant une unité volumétrique. Pour partie elle est située en continuité du Site Patrimonial Remarquable (SPR) dans le centre-ville et a une vocation mixte, et au-delà elle se prolonge le long des principaux axes historiques soit avec un tissu mixte de faubourg, soit avec une vocation plus résidentielle. [...]

Le secteur UAp regroupe un ensemble de constructions de grand intérêt patrimonial, principalement composé d'immeubles collectifs, contigu au SPR dont une partie du bâti fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.153-19 du code de l'urbanisme.

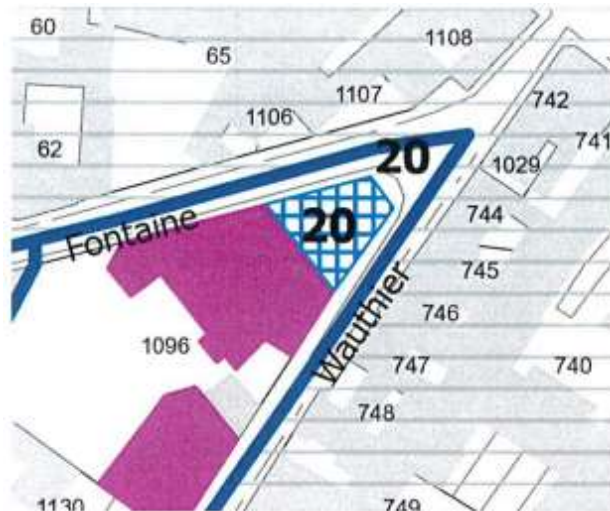
Le bien concerné est bordé par un bâtiment classé comme élément du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

### ***Localisation du bâti protégé, au droit du terrain de 179 m<sup>2</sup>***



Le terrain est classé comme emplacement réservé numéro 20 pour la création d'une place publique, au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.

**Emplacement réservé n°20 situé sur le terrain de 179 m<sup>2</sup>**



Ces deux servitudes rendent le terrain inconstructible.

**Estimation domaniale :**

Le terrain a fait l'objet d'une estimation en date du 13 janvier 2022 réalisée par le Pôle d'évaluation domaniale de la Direction des Finances publiques des Yvelines. Cette estimation prenant en compte le préjudice direct, matériel et certain, est établie en fonction de trois critères :

- La consistance physique des parcelles (nature des parcelles).
- La consistance juridique des parcelles (documents d'urbanisme).
- La date de référence applicable en matière d'expropriation soit le 30 septembre 2021.

En conséquence, l'évaluation du Pôle domanial est établie en fonction de la situation du bien à cette date de référence et tient compte de la consistance physique et juridique des biens.

Le taux de rempli est de :

- 20% pour les premiers 5 000 euros
- 15% pour les 10 000 euros suivants
- 10% pour la somme restante

Et ce conformément à ce qui se pratique habituellement en matière d'expropriation.

## VI - TERMES DE COMPARAISON JUSTIFIANT L'OFFRE DE L'EXPROPRIANT

- Commune de Saint-Germain-en-Laye - Chemin des Panloups, rue des Panloups, rue de Fourqueux.

Vente en date du 17 juin 2022 de la Société dénommée HOLDINF EXCLUSIVE 108 à la commune de Saint-Germain-en-Laye – Parcelles AO 1013, 1018, 1022, 1023, 1027, 1029, 1033, 1035, 10387, 1041, 1043, 994, 995, 404

Contenance totale : 10a 26ca (1026 m<sup>2</sup>) - Prix : 48 501 euros soit **47,27 euros/m<sup>2</sup>**

- Commune de Saint-Germain-en-Laye - 16 rue de la Maison Verte (Terrain nu, emplacement réservé pour la création d'un espace public devant permettre la liaison entre le jardin de la sous-Préfecture, le jardin du Prieuré et le jardin du musée Maurice Denis.

Vente en date du 16 septembre 2022 du Département des Yvelines à la commune de Saint-Germain-en-Laye – Parcelle AR 376

Contenance totale : 5a 60 ca (560 m<sup>2</sup>) – Prix de 28 000 euros soit **50 euros/m<sup>2</sup>**

- Commune de Saint-Germain-en-Laye – 2 rue Turgot (Terrain nu, terrain devant être aménagé et classé dans le domaine public communal)

Vente en date du 10 décembre 2021 du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble CARRE BOISE - 2 rue Turgot à la commune de Saint-Germain-en-Laye - Parcelle AB 428

Contenance totale : 18 ca (18 m<sup>2</sup>) - Prix de 1 357,80 euros soit **75 euros/m<sup>2</sup>**

- Commune de Saint-Germain-en-Laye - Grille des Loges (Terrain nu correspondant à de l'espace public)

Vente en date du 12 septembre 2023 de l'Etat à la commune de Saint-Germain-en-Laye - Parcelle AE 24

Contenance totale : 3a 15 ca (315 m<sup>2</sup>) - Prix de 1 260 euros soit **4 euros/m<sup>2</sup>**

**L'indemnité principale proposée est de 316,7 euros/m<sup>2</sup>, soit une valeur fortement supérieure à ces valeurs de référence.**

## **VII – CONCLUSIONS**

- Attendu que le seul préjudice direct, matériel et certain consécutif à l'expropriation peut être indemnisé,
- Attendu qu'il convient, pour son évaluation, de prendre en compte la consistance du bien à la date du transfert de propriété par ordonnance d'expropriation,
- Attendu qu'il convient, pour son évaluation, de rechercher l'usage effectif du bien exproprié à la date de référence,
- Attendu que l'évaluation doit prendre en compte la situation juridique des biens au regard des documents d'urbanisme existant à la date de référence,
- Attendu que la date de référence retenue est le 13 avril 2023,
- Attendu que la valeur vénale proposée par la collectivité expropriante est de 63 170,00 euros,
- Attendu que le taux de remploi est conforme à ce qui se pratique habituellement en matière d'expropriation,

L'offre de l'expropriant, récapitulée ci-dessous, doit être considérée comme réparant complètement le préjudice subit :

### **PAR CES MOTIFS**

La Commune-nouvelle de Saint-Germain-en-Laye conclut à ce qu'il plaise au juge de l'expropriation du Tribunal judiciaire de Versailles de :

**Fixer l'indemnité d'expropriation à la somme de : 63 170,00 Euros toutes indemnités comprises**

**SOIXANTE TROIS MILLE CENT SOIXANTE DIX EUROS**

Tel est notre mémoire valant offre rédigé à Saint-Germain-en-Laye, le

Avec toutes conséquences de droit

**Pour le Maire et par délégation  
Le Directeur General des Services**

**Denis TRINQUESSE**

