

2021 DU 10 Thiais (94) – Constitution de servitude sur la parcelle de terrain 12 rue du Général Vauflaire

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Paris est propriétaire d'une parcelle de terrain cadastrée AE n°120, d'une contenance d'environ 72 m² et située 12 rue du Général Vauflaire à Thiais (Val-de-Marne). Son tréfonds est occupé dans la largeur de la parcelle par le passage de la conduite DN 1800, importante canalisation d'eau en activité et exploitée par Eau de Paris, qui permet l'adduction de l'eau de la Seine traitée à Orly.

Non bâtie en surface, la parcelle AE n°120 est située entre une parcelle non bâtie cadastrée AE n°119, et une parcelle bâtie cadastrée AE n°121, propriété toutes deux de l'Etat. La parcelle AE n°119 d'une surface d'environ 14 m², est de forme triangulaire et située en bord de voie publique tandis que la parcelle AE n°121 d'une surface d'environ 337 m², supporte un pavillon très délabré et muré, ayant vocation à être réhabilité ou reconstruit. Les trois parcelles forment un ensemble physiquement homogène.

Les deux emprises de l'État sont ainsi séparées par la parcelle parisienne, qui constitue de surcroît l'unique accès à la voie publique pour la parcelle AE n°121, la plus grande des parcelles de l'Etat, de fait enclavée sans cet accès.

Dans le PLU de la commune de Thiais, la parcelle se situe en zone UC (tissu urbain mixte). Ce secteur est en outre classé en zone C du plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly. Ne s'agissant pas d'un aqueduc, la parcelle AE n°120 ne bénéficie pas de protection particulière.

L'Etat a chargé son opérateur Grand Paris Aménagement (GPA) de la conduite de la procédure de cession des parcelles section AE n°119 et 121. Pour assurer au futur acquéreur l'accès aux parcelles section AE n°119 et 121, GPA s'est rapproché de la Ville de Paris afin de déterminer les modalités juridiques et financières de maîtrise foncière de la parcelle AE n°120.

En raison de son caractère essentiel au service public de l'eau, une cession de la parcelle parisienne n'est pas envisageable. Dans ce contexte, la Ville et GPA ont convenu de constituer une servitude de passage qui grèverait la parcelle AE n°120 au profit du fonds dominant formé des parcelles section AE n°119 et 121. Consultée, Eau de Paris a émis un avis favorable au projet de servitude, sous réserve du respect de prescriptions techniques afin de préserver l'ouvrage en tréfonds.

Cette servitude serait constituée sur le fondement de l'article L 2122-4 du code général de la propriété des personnes publiques.

L'activité actuelle d'Eau de Paris ne serait pas affectée par la constitution de la servitude de passage.

Par avis du 16 décembre 2020, la Direction Nationale d'Interventions Domaniales a confirmé la valeur de la servitude, précédemment évaluée à 15 000 €.

Lors de sa séance du 8 janvier 2020, le Conseil du Patrimoine a donné un avis favorable à la constitution d'une servitude de passage grevant la propriété parisienne, moyennant une indemnisation de 15 000 €, au profit des parcelles section AE n°119 et 121. L'acte de servitude prévoira en outre des prescriptions techniques liées au passage de la canalisation d'Eau de Paris, qui encadreront l'usage de la servitude, tel que suit :

Le bénéficiaire devra protéger l'intégralité des équipements d'Eau de Paris pendant les phases de travaux afin qu'aucune charge ou surcharge ne soit appliquée aux ouvrages d'Eau de Paris (conduite DN 1800, ouvrages de génie civil, galerie, fourreaux électriques et regards de tous types).

Le passage est autorisé selon les conditions suivantes :

- en cas de Poids Total Autorisé en Charge inférieur à 3,5T : le passage est autorisé sans stationnement ni stockage sur la parcelle AE n°120 ;
- en cas de Poids Total Autorisé en Charge supérieur à 3,5T : le passage est interdit sauf si mise en place d'un système de protection.

Lancée les 4 et 5 novembre 2020, la mise en vente des terrains de l'Etat par voie de mise en concurrence s'est achevée le 30 novembre 2020. Sur 5 manifestations d'intérêt, 3 se sont concrétisées par des offres.

L'offre la mieux disante retenue par GPA est celle de M. Nouredine BOUALAOUI en date du 30 novembre 2020, qui outre l'offre d'acquisition des parcelles de l'Etat, confirme le versement d'une indemnité de 15 000 € au profit de la Ville de Paris pour la constitution de la servitude de passage.

Dans ces conditions, je vous propose donc d'autoriser la constitution d'une servitude de passage de piétons et véhicules, grevant la parcelle AE 120, au profit du fonds mitoyen formé des parcelles section AE n°119 et 121. Elle sera constituée moyennant le prix de 15 000 € et aux conditions particulières sus-rapportées.

En vous soumettant le dossier de cette affaire, je vous prie, mes chers collègues, de bien vouloir en délibérer.

La Maire de Paris

Le Conseil de Paris,

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques, notamment son article L 2122-4 ;

Considérant que la Ville de Paris est propriétaire de la parcelle de terrain non bâti cadastrée AE n°120, située 12 rue du Général Vauflaire à Thiais (94320), traversée en son tréfonds par la conduite DN 1800, importante canalisation d'eau en activité et exploitée par Eau de Paris ;

Considérant que cette parcelle est située entre une parcelle non bâtie cadastrée AE n°119 et une parcelle bâtie cadastrée AE n°121, toutes deux propriété de l'Etat ;

Considérant qu'en outre, la parcelle parisienne constitue l'unique accès à la voie publique pour la plus grande des deux parcelles de l'Etat, à savoir la parcelle AE 121, qui serait de fait enclavée sans cet accès ;

Considérant que l'Etat a chargé Grand Paris Aménagement de conduire la procédure de cession des parcelles cadastrées section AE n° 119 et 121 ;

Considérant que la Ville de Paris et Grand Paris Aménagement ont convenu que sera consentie une servitude de passage grevant la parcelle AE 120 au profit du fonds dominant formé des parcelles cadastrées section AE n°119 et 121, et que la servitude sera conclue avec l'acquéreur désigné par l'Etat à l'issue de sa consultation ;

Considérant qu'Eau de Paris a émis un avis favorable au projet de servitude, sous réserve du respect de prescriptions techniques afin de préserver l'ouvrage en tréfonds ;

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales du 16 décembre 2020 ;

Vu le courrier en date du 30 novembre 2020 de M. Noureddine BOUALAOUI, acquéreur pressenti des emprises de l'Etat, confirmant le versement d'une indemnité de 15 000 € pour la constitution de la servitude de passage ;

Vu l'avis favorable du Conseil du Patrimoine du 8 janvier 2020 ;

Vu le projet de délibération en date du _____ par lequel Mme la Maire de Paris lui propose d'autoriser la constitution d'une servitude de passage grevant la parcelle AE 120, au profit du fonds mitoyen formé des parcelles cadastrées section AE n°119 et 121, moyennant l'indemnité de 15 000 € ;

Sur le rapport présenté par M. Emmanuel GREGOIRE au nom de la 5^{ème} Commission ;

Délibère :

Article 1 : Est autorisée la constitution d'une servitude de passage notamment piétons et véhicules, grevant la parcelle AE 120 au profit du fonds mitoyen formé des parcelles cadastrées section AE n°119 et 121.

Cette servitude, ayant pour fondement l'article L 2122-4 du code général de la propriété des personnes publiques, sera à constituer soit avec l'Etat soit avec le futur acquéreur des parcelles AE n°119 et 121 (ou toute personne physique ou morale qui lui serait substituée avec l'accord de la Maire de Paris).

L'acte de servitude à constituer devra reprendre les conditions particulières suivantes, destinées à encadrer l'usage de la servitude :

Le bénéficiaire devra protéger l'intégralité des équipements d'Eau de Paris pendant les phases de travaux afin qu'aucune charge ou surcharge ne soit appliquée aux ouvrages d'Eau de Paris (conduite DN 1800, ouvrages de génie civil, galerie, fourreaux électriques et regards de tout type).

Le passage est autorisé selon les conditions suivantes :

- en cas de Poids Total Autorisé en Charge inférieur à 3,5T : le passage est autorisé sans stationnement ni stockage sur la parcelle AE n°120 ;
- en cas de Poids Total Autorisé en Charge supérieur à 3,5T : le passage est interdit sauf si mise en place d'un système de protection.

La signature du contrat devra intervenir dans les six mois à compter de la présente délibération.

Article 2 : Le montant de la servitude visée à l'article 1^{er} s'élève à 15 000 € net vendeur pour la Ville de Paris, fonds servant. Cette recette sera constatée au budget de la Ville de Paris.

Article 3 : Tous les frais, droits et honoraires auxquels pourra donner lieu la réalisation du transfert de droits réels visé à l'article 1^{er} seront supportés par l'acquéreur.

Les contributions et taxes de toute nature auxquelles le bien est ou sera assujetti seront acquittées par l'acquéreur à compter du jour de la signature du contrat à intervenir.